मैवाखोला गाउँपालिका

मैवाखोला राजपत्र

मैवाखोला गाउँपालिकाद्वारा प्रकाशित

खण्ड (४) साँघु, ताप्लेजुङ, बैशाख महिना २९ गते २०८२ साल (संख्या ७)

भाग-२

मैवाखोला गाउँ कार्यपालिकाबाट **"मैवाखोला गाउँपालिकाको विकास निर्माण मापदण्ड,२०८२"** स्वीकृत भई सर्वसाधारणको जानकारीका लागि मैवाखोला राजपत्रमा प्रकाशन गरिएको छ।

मैवाखोला गाउँकार्यपालिकाबाट स्वीकृत मिति २०८२।०१।२९

राजपत्रमा प्रकाशित मितिः २०८२।०२।०१

"सुखी र समृद्ध मैवाखोलाको आधारः अर्गानिक कृषि, शिक्षा, स्वास्थ्य, पर्यटन र पूर्वाधार"

स्थानीय सरकार

मैवाखोला गाउँ कार्यपालिका

गाउँ कार्यपालिकाको कार्यालय

साँघु,ताप्लेजुङ

विकास निर्माण मापदण्ड, २०८२

प्रकाशक

मैवाखोला गाउँ कार्यपालिकाको कार्यालय,

साँघु, ताप्लेजुङ ।

२०८२

मैवाखोला गाउँ कार्यपालिकाको मिति २०८२।०१।२९ गतेका दिन वसेको बैठकको नरि्णयानुसार प्रमुख प्रशासकिय अधिकृतमा प्रत्यायोजित अधिकार वमोजिम मिति २०८२।०२।०१देखि लागू हुने गरी प्रकाशित

विषय सूची

प्रारम्भिक ४
१... .भूमिका ४
१ १.मापदण्डको नाम... ४
१ २.मापदण्डको लागू... ४
१ ३.मापदण्ड लागू हुने क्षेत्र.. ५
१ ४.मापदण्डको संशोधन... ५
१ ५.मापदण्डको अधिकार क्षेत्र र प्रकृया...५
१.६ .परिभाषा ६
२. उपयोग क्षेत्र... ११
२ १.बस्ती विकासका लागि रोक लगाइएको क्षेत्र... ११
२ २.बस्ती विकास योग्य क्षेत्र.. १२
२.२ क व्यापारिक क्षेत्र १३
२.२ ख आवासिय क्षेत्र १३
२.२ ग संस्थागत क्षेत्र १३
२.२ घ कृषि क्षेत्र १४
२.२ ङ जोखिमयुत्त क्षेत्र १४
२.२ च संवेदनशील क्षेत्र १४
३...निर्माण मापदण्ड १५
३.१प्रयोजनका आधारमा भवनको वर्गिकरण... १५
३. २ आवत जावतको निमित्त प्रवेशको माध्यमः (Means of Access) १५
३. ३ सडक अधिकार क्षेत्र.. १६
३. ४घडेरी वा प्लट(Plot) १६
३. ५सेटव्याक (Setback) १६
३.६ प्लट भित्रको खुल्ला भाग.(Open Space) १७
३. ७ भवनले ओगट्ने क्षेत्रफल सम्वन्धी सीमा १८
३. ८ तला र उचाई सम्वन्धी सीमा १८
३. ९ भूई देखि सिलिङ्ग सम्मको उचाई १९
३.१० भवनका अन्य भागहरुको मापदण्ड. १९
३.११ हरित खुला भाग २१
३.१२ सेवा सुविधा...२१
३.१.३ भवनमा राखिने थप संरचना २४
३१.४ अग्नि सुरक्षा २४

४ . योजना मापदण्ड २५
४. १ सडक २५
४. २घडेरी(Plot) २५
४.३सार्वजनिक खुला क्षेत्र २६
४.४ पूर्वाधार तथा सेवा सुविधा..२६
४.५ विशेष प्रकारका वा प्रयोजनका भवनहरु..२६
४.६ जग्गा एकिकरण सम्बन्धी व्यवस्था..२७
४.७ अन्य विशेष प्रावधानहरु..२७
५.. .नक्शा, निर्माण र सुपरिवेक्षणा..२८
५...१ नक्सा र निर्माण सम्बन्धी प्रावधान..२८
६ .विविध..३०
६.१ विशेष प्रावधान.. .३०
६.२ विज्ञापन सम्बन्धी वोर्ड.. ३२
६.३ दण्ड सजाय.. ३३
६.४ मापदण्दको व्याख्या.. ३३
६.५ प्रचलित कानून वमोजिम हुने.. ३३
६.६ खारेजी तथा बचाउ.. ३३
अनुसूची १ वस्ती विकासका लागि रोक लगाइएको क्षेत्र..३४
अनुसूची २ सुरक्षित खुल्ला क्षेत्र..३४
अनुसूची ३ संरक्षित सम्पदा स्थलहरु..३५
अनुसूची ४ बस्ती विकास योग्य क्षेत्र..३६
अनुसूची ५ भू उपयोग सम्बन्धी दफा २.२ क को प्रयोजनका लागि..३६
अनुसूची ६ भू उपयोग सम्बन्धी दफा २.२ क २ को प्रयोजनका लागि..३६
अनुसूची ७ भू उपयोग सम्बन्धी दफा २.२ ख को प्रयोजनका लागि..३६
अनुसूची ८ सडक अधिकार क्षेत्र..३७
अनुसूची ९ घडेरीको न्यूनतम क्षेत्रफल..४८
अनुसूची १० दफा ३.७ क को प्रयोजनका निमित्त..४८
अनुसूची ११ दफा ६.१ च को प्रयोजनका निमित्त..४९
७. स्थानीय सरकार सञ्चालन एन, २०७४ मा भवन निर्माण सम्बन्धी रहेको कानूनी व्यवस्था..४९
८ .वस्ती विकास..... शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मार्गदर्शन २०७२ ,५५
८.१ योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मापदण्डहरू ५५
९ .मापदण्डले नसमेटिएका अन्य थप मापदण्डका लागि.. ६२

"मैवाखोला गाउँ कार्यपालिकाको विकास-निर्माण मापदण्ड, २०८२"

प्रारम्भिक

मिति २०७२ बैशाख १२ गते गएको विनासकारी भूकम्पबाट जनधनको अतुलनीय एवं अपुरणीय क्षती भएको छ । भूकम्पले प्रायः सबै जिल्लाहरूलाई प्रभावित गरेको भएता पनि काठमाडौ लगायत १४ पहाडी जिल्लाहरू विशेष गरेर वढी प्रभावित भएका छन् । आवास, शैक्षिक, स्वास्थ्य, व्यापारिक प्रतिष्ठान तथा कार्यालय भवनहरू, खानेपानी, बाटो जस्ता भौतिक संरचनाहरू तथा अन्य सामाजिक आर्थिक संरचनाहरू तहसनहस भएका छन् । यस पृष्ठभूमीलाई ध्यानमा राखी नेपाल सरकारले राष्ट्रिय भवन संहिता २०६० तथा भवन सम्बन्धी परिमार्जित मापदण्डहरूलाई सवै गाउँपालिकाहरूमा कार्यान्वयन गरी सुरक्षित एवं भूकम्प प्रतिरोधात्मक आवास, व्यवस्थित वसोवास प्रवर्द्धनका निमित्त यो वस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मापदण्ड २०७२ लागू भईसकेको हो ।

स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन, २०५५ को परिच्छेद — ४ को दफा ९६(१) मा उल्लेखित गाउँपालिकाको काम, कर्तव्य तथा अधिकार अनुसार निर्दिष्ट उद्धेश्य हासिल हुन एवम् मन्त्रिपरिषद्को आर्थिक, तथा पूर्वाधार विकास समितिको २०७२/०६/१३ को निर्णयानुसार स्वीकृत बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मापदण्ड, २०७२ को मार्गदर्शन तथा संङ्घीय मामिला तथा स्थानीय विकास मंत्रालय पूर्वाधार तथा प्रविधि विकास शाखाको २०७४/०१/०८ को पत्र तथा २०७३/१२/२८ को राजपत्रमा प्रकाशित बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मापदण्ड २०७२, (पहिलो संशोधन) समेतका आधारमा मैवाखोला गाउँ कार्यपालिका क्षेत्रमा गरिने विकास निर्माणका कार्यहरूलाई वातावरणमैत्री, सुरक्षित, स्वस्थकर, सुविधाजनक र व्यवस्थित बनाउन यो मैवाखोला गाउँ कार्यपालिकाको विकास—निर्माण मापदण्ड, २०८२ तयार गरिएको छ । सबै किसिमका विकास, निर्माण तथा जग्गा र भवनको उपभोग वा भइरहेको उपभोगमा परिवर्तन वा विकासलाई वातावरणमैत्री एवम् जोखिम सम्बेदनशील भई दिगो तवरले व्यवस्थापनका लागि स्थानीय तहको सेवा संचालन तथा व्यवस्थापन संवन्धी आदेश, २०७४ को क (२४) अनुसार गाउँपालिकाले वस्ति विकास शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्वन्धि

आधारभूत मापदण्ड, २०७२ अनिवार्य कार्यान्वयन गर्नुपर्ने प्रावधान अनुसार मिति .... गते देखि यो मापदण्ड कार्यान्वयनमा ल्याइएको छ ।

१. भूमिका

१.१ मापदण्डको नाम यो मापदण्डको नाम "**मैवाखोला गाउँ कार्यपालिकाको विकास—निर्माण मापदण्ड, २०८२**" रहेको छ ।

१.२ मापदण्डको लागू: मैवाखोला गाउँसभाबाट पारित भई यो मापदण्ड लागू भएको छ । यो मापदण्ड सार्वजनिक गराई जन साधारणलाई यसबारे जानकारी गराउने जिम्मेवारी मैवाखोला गाउँ कार्यपालिकाको हुनेछ ।

१.३ मापदण्ड लागू हुने क्षेत्रः यो मापदण्ड लागू हुने क्षेत्र मैवाखोला गाउँ कार्यपालिकाको भौगोलिक सिमाना (वडा नं. १ देखि वडा नं. ६ सम्म) रहनेछ । गाउँपालिका विस्तार भएमा सो क्षेत्रमा समेत सो थप भएको मितिदेखि यो मापदण्ड लागु हुनेछ ।

१.४ मापदण्डको सँशोधनः मैवाखोला गाउँसभाको दुई तिहाई वहुमतद्वारा यस मापदण्डमा आवश्यक सँशोधन गर्न सकिनेछ ।

१.५ मापदण्डको अधिकार क्षेत्र र प्रकृयाः

(क) मैवाखोला गाउँ कार्यपालिकाको क्षेत्रमा कुनै प्रकारको भू—उपयोग वा कृयाकलाप वा प्रयोजन परिवर्तन, जग्गा/घडेरी विकास, भौतिक विकास वा निर्माण कार्य गर्न परेमा सम्बन्धित व्यक्ति, सँस्था, निकायले मैवाखोला गाउँ कार्यपालिकामा तोकिएको ढांचामा नक्शा सहित रितपूर्वकको निवेदन दर्ता गरी स्वीकृति लिनुपर्नेछ । कच्ची खालका वा अस्थायी प्रकृतिका निर्माणका लागि समेत नक्सापासको प्रावधान लागु हुनेछ ।

(ख) विद्यमान भवन, संरचना वा उपयोगमा कुनै पनि किसिमको परिवर्तन गर्नु परेमा वा पुरानो संरचनाको ठाउँमा नयाँ निर्माण गर्दा यस मापदण्ड अनुरुप आवश्यक स्वीकृति लिनु पर्नेछ ।

(ग) नक्सापास कार्यविधि पेश हुन आएको नक्सा दरखास्त नक्सापास कार्यविधिअनुसार कारवाही अगाडि बढाइ मैवाखोला गाउँ कार्यपालिकाले स्वीकृत प्रदान गर्ने वा नगर्ने निर्णय गर्नेछ । अस्वीकृत गर्ने भन्ने निर्णयमा सोको कारण पनि दिइनेछ । भवन र संरचनाहरु निर्माण गर्न सम्बन्धित निकाय (जस्तै शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग डिभिजन कार्यालय ताप्लेजुङ, नागरिक उड्डयन प्राधिकरण, चलचित्र विकास बोर्ड, पुरातत्व विभाग आदि) बाट पूर्व स्वीकृति लिनुपर्ने भए त्यस्ता निकायहरुबाट प्राप्त स्वीकृतिका आधारमा मात्र आवेदकहरुको निवेदन उपर स्वीकृतिको कार्यवाही अगाडि बढाइनेछ ।

(घ) **पुराना भवन निर्माण अनुमतिः** भवन मापदण्ड लागू हुनुभन्दा अगाडि बनेका भवनहरुको हकमा भने गाउँपालिकाबाट कुनै स्वीकृति विनै बनाइएको निर्माण सम्पन्न भवनलाई अभिलेखिकरण मार्फत प्रक्रिया अघि बढाइ अनुमति प्रदान गरिने छ ।

(ङ) **निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिनेः** विकास निर्माण मापदण्ड अनुरुपको नक्सा र स्ट्रक्चरल डिजाइन भएको भवन सुपरीवेक्षण गरी तयार भएको भनी प्राविधिकले सिफारिश गरेपछि मात्र गाउँपालिकाले आफ्ना प्राविधिकबाट समेत अनुगमन तथा सुपरीवेक्षण गराई उपयुक्त ठहरिएमा सो भवनलाई निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइनेछ । निर्माण भइरहेको भवन प्लाष्टर, रंगरोगनसहित काम बाँकी नरहने गरी पूर्णरुपमा सम्पन्न नभई निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र वा तला थपको स्वीकृति दिइने छैन ।

(च) मापदण्डको प्रावधान पुऱ्याउने प्रयोजनका लागि लिईने सँधियारको मन्जूरीनामा वा मापदण्डको भावनाको प्रतिकूल हुने गरी कवुलियत गराई वा शर्त तोकी भवन निर्माण अनुमति दिइने छैन ।

(छ) विकास निर्माणको क) र ख) को कार्यको स्वीकृतिका लागि नक्शा दरखास्त पेश हुंदा यसमा उल्लेखित मापदण्डहरु अनिवार्य रुपमा पूरा भएको हुनपर्नेछ ।

१.६ **परिभाषाः** विषय वा प्रसंगले अर्को अर्थ नलागेमा यस मापदण्डमा प्रयोग भएको निम्नलिखित शब्दहरुको निम्नलिखित अर्थ हुनेछ ।

(क) **आवतजावतको निमित्त प्रवेशको माध्यमः** कुनै पनि घडेरी वा भवनमा आवतजावत गर्नको लागि आवश्यक निजी वा सार्वजनिक बाटोलाई आवतजावतको निम्ति प्रवेशको माध्यम मानिनेछ ।

(ख) **विकास—निर्माणः** विकास—निर्माणले जमिनको कुनै पनि सतह वा भागमा गरिने स्थायी वा अस्थायी निर्माण, विद्यमान ढाँचामा कुनै पनि प्रकारको परिवर्तन वा जग्गा एवम् भवनको प्रयोग वा उपयोगमा परिवर्तन गर्ने कार्यलाई समेत बुझाउँछ ।

(ग) **अधिकार प्राप्त निकाय/व्यक्तिः** यस मापदण्डको कुनै वा सबै भागको कार्यान्वयनको निमित्त मैवाखोला गाउँ कार्यपालिकाले तोकेको कुनै सँस्था/अधिकारी वा कर्मचारीलाई अधिकार प्राप्त निकाय/व्यक्ति मानिनेछ ।

(घ) **राष्ट्रिय भवन सँहिताः** राष्ट्रिय भवन सँहिता भन्नाले भवन ऐन, २०५५ अनुसार नेपाल सरकारबाट स्वीकृत राष्ट्रिय भवन सँहिता, २०६० लाई बुझाउँनेछ ।

(ङ) **विशेष प्रकारका भवनहरुः** निम्नलिखित प्रयोजनका भवनहरुलाई विशेष प्रकारका भवनहरु भनिनेछः शैक्षिक प्रयोजनका भवनहरु, अस्पताल, नर्सिङ होम जस्ता भवनहरु, तारे होटल, सिनेमा घर, नाच घर, सभा गृह, सपिङ कम्प्लेक्स, सुपर मार्केट, मध्यम र ठूला उद्योगहरु, मोटरगाडी मर्मत कारखाना र सोही प्रकृतिका गाउँपालिकाले विशेष प्रकारका भनी तोकेका अन्य भवनहरु ।

(च) **भू—उपयोगः** विद्यमान मापदण्डमा वर्गीकृत उद्देश्यको लागि भूमिको प्रयोगलाई भू—उपयोग भनिएको छ ।

(छ) **भू—उपयोग क्षेत्रः** भू—उपयोगलाई नियमित गर्ने उद्देश्यले किटान गरिएको भौगोलिक क्षेत्रलाई भू—उपयोग क्षेत्र भनिएको छ ।

(ज) **शहरी विकास विस्तार हुने क्षेत्रः** क्रमबद्ध र व्यवस्थित किसिमले शहरी पूर्वाधारको व्यवस्था अथवा सुधार गर्दै शहरको क्रमिक र योजनावद्ध विस्तार गरिने अभिप्रायले विद्यमान मापदण्डले किटान गरेको भौगोलिक क्षेत्रलाई शहरी विकास विस्तार क्षेत्र भनिएको छ ।

(झ) **कित्ताः** कुनै पनि व्यक्ति वा सँस्थाको स्वामित्वमा दर्ता भएको जग्गाधनी प्रमाणपत्रले किटान गरेको क्षेत्रलाई कित्ता भनिएको छ ।

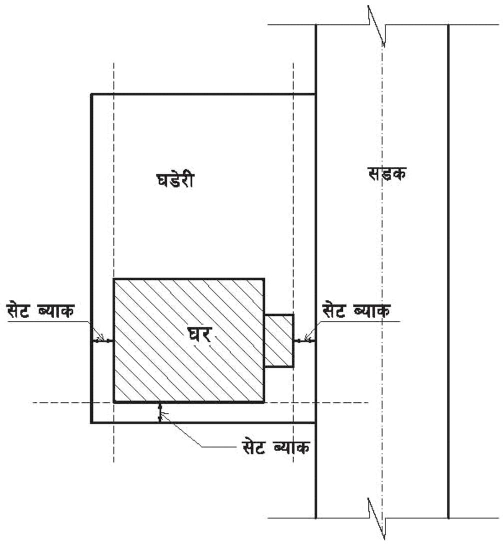
(ञ) **भवनः** आवासीय, सँस्थागत, होटल, उद्योग, मनोरञ्जन एवम् अन्य विशेष उद्देश्यको लागि गरिएको सेवा सुविधायुक्त निर्माणलाई भवन भनिएको छ ।

(ट) **प्लिन्थ** (Plinth): जमिनको सतहभन्दा माथि र भुईको सतहभन्दा मुनिको भवन वा निर्माणको भागलाई प्लिन्थ मानिनेछ ।

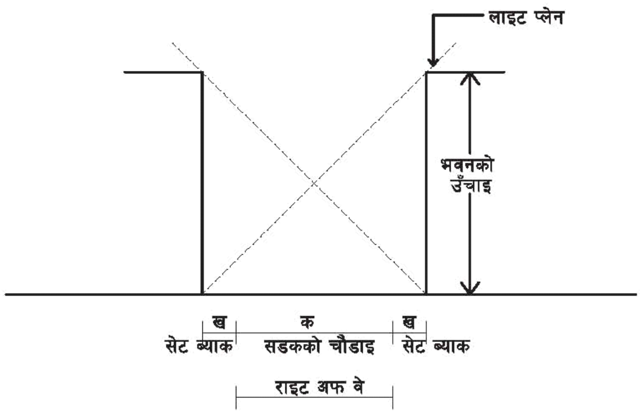
(ठ) **सडक अधिकार क्षेत्रः** सडक अधिकार क्षेत्र भन्नाले ऐन, नियम वा सम्बन्धित मापदण्डले सार्वजनिक सडकको केन्द्र रेखादेखि दुवैतर्फ तोकेको बराबर दूरीको चौडाई (सेटव्याक बाहेक) लाई मानिनेछ ।

(ड) **सेटव्याक** (SET BACK) सेटव्याक भन्नाले प्रस्तावित संरचना निर्माण गरिने जग्गाको साँध सिमाना, सार्वजनिक सम्पत्ति तथा सडक अधिकार क्षेत्रको किनाराबाट निर्माण हुने संरचनासम्म छाड्नुपर्ने न्यूनतम् दूरीलाई जनाउँदछ । सार्वजनिक सडक/ बाटोतर्फको सेटव्याकलाई सेवा, सुविधा तथा पूर्वाधार विस्तार क्षेत्रको रुपमा मानिनेछ र सोमा कुनै पनि किसिमको स्थायी संरचनाको निर्माणलाई अनुमति दिइने छैन ।

सेट ब्याक



लाईट प्लेन



भवनको अधिकतम उँचाई = २ (क+२ख)

(ढ) ढाकिएको क्षेत्रफल (COVERED AREA) : प्लिन्थभन्दा लगत्तै माथि कुनै पनि भवन वा निर्माणले चर्चेको भागलाई ढाकिएको क्षेत्रफल मानिएको छ । तर निम्नलिखित भागहरुलाई यसमा समावेश गरिएको छैन ।

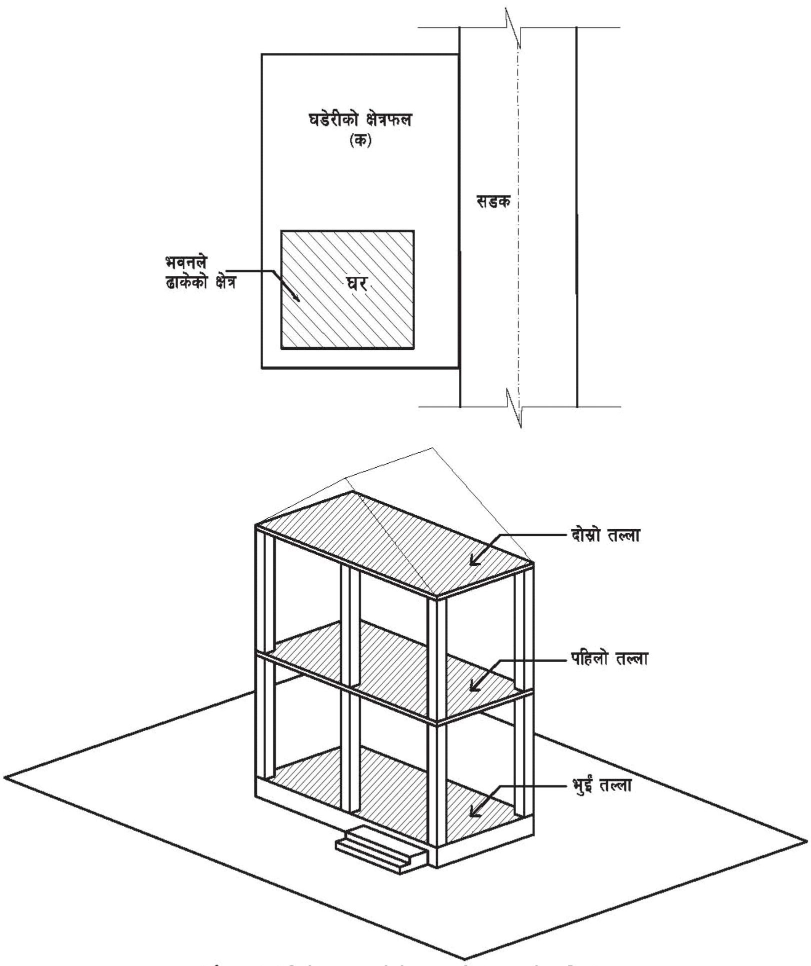
- बगैचा, इनार र यससम्वन्धी निर्माण, विरुवाहरुको नर्सरी, पानी पोखरी, फोहोरा खेल्ने खुल्ला पोखरी, चौतारा, ट्याङ्की, बेन्च, चिप्लेटी, झुला जस्ता बाहिरी वस्तु आदि ।
- निकासको लागि बनाइएको कल्भर्ट, पानी जानको लागि बनाइएको साना नालीहरु, क्याचपिट, गल्ली पिट इन्सपेक्सन च्याम्बर, डुंड आदि ।
- कम्पाउण्ड घेर्न लगाइएको पर्खाल, ढोका, तला नउठाएको डेउढी (पोर्च) खुल्ला भ—याङ्ग, र्‍याम्प, बाहिरपट्टि झुण्डिएको झ्याल, पर्खालभन्दा बाहिर रहेको बलेसी, छानाले ढाकेको भाग आदि ।
- पम्प हाउस, फोहर फाल्ने ठाउँ, विद्युत कक्ष आदि जस्ता सेवा पुर्‍याउन आवश्यक हुने निर्माण आदि ।

(ण) जमिनमा भवनले ओगट्ने क्षेत्रफल (GROUND COVERAGE) : प्रस्तावित भवन र विद्यमान भवनद्वारा ढाकिएको क्षेत्रफल / प्रस्तावित जग्गाको क्षेत्रफलको अनुपातलाई ग्राउण्ड कभरेज

मानिएको छ । भवनको बाहिरी मोहोडासम्म नापेर निकालेको कुनै पनि तलाको समथल क्षेत्रफललाई प्रयोग गरेर ग्राउण्ड कभरेजको हिसाव निकालिनेछ । साथै सडकको अधिकार क्षेत्रभित्रको जग्गा लगत कट्टा नभएको हकमा प्रस्तावित जग्गाको क्षेत्रफलबाट उक्त सडकमा पर्ने जग्गा घटाई बाँकी जग्गाको क्षेत्रफल लिई ग्राउण्ड कभरेज निकालिनेछ ।

(त) भुई क्षेत्रको अनुपात (FAR: FLOOR AREA RATIO) : भवनका सम्पूर्ण भुईहरुको कुल क्षेत्रफल (Built up Area) र प्लटको सम्पूर्ण क्षेत्रफलको अनुपातलाई भुई क्षेत्रको अनुपात FAR मानिनेछ । सडकको अधिकार क्षेत्रभित्रको जग्गालाई प्लटको क्षेत्रफलमा गणना गरिने छैन । साथै भवनको भुई भनेर निम्नलिखित भागहरुलाई गणना गरिने छैन ।

फ्लोर एरिया रेस्यो (फार)



(भुईं तल्ला + पहिलो तल्ला + दोस्रो तल्ला को जम्मा फ्लोर एरिया) = ख

फ्लोर एरिया रेस्यो = ख / क = सबै तल्लाको फ्लोर एरिया / घडेरीको क्षेत्रफल

१) आवासीय तथा व्यापारिक प्रयोजन बाहेकका अन्य प्रयोजनको वेसमेन्ट,

२) भऱ्याङ्ग छोप्ने छानाको भाग,

३) कम्पाउण्ड वाल, जमिनमुनिको पानी ट्याङ्की, पौडी खेल्ने खुला पोखरी आदि ।

(थ) **भवनको उचाईः** जग्गाको औसत सतहदेखि कुनै पनि भवनको सबैभन्दा माथिल्लो भागलाई भवनको जम्मा उचाई मानिनेछ । भिरालो छाना भएको अवस्थामा भिरालो छानाको औसत सतहलाई उचाईमा गणना गरिनेछ ।

(द) **भूई** (Floor): मानिस हिंड्ने कुनै पनि भवन वा निर्माणको तलाको तल्लो तहलाई भूइं (Floor) मानिनेछ ।

(ध) **तला** (Storey) : भवनमा एउटा भुइ लगत्तै अर्को भूईलाई एक तलाको रुपमा मानिनेछ । पूर्णरुपमा जमिनमुनि रहेको तलालाई तलामा गणना गरिने छैन ।

(न) **कोठाको उचाईः** कुनै पनि कोठाको तयारी भुईदेखि तयारी सिलिङ्गसम्मको उचाइलाई कोठाको उचाई मानिनेछ ।

(प) **दायां बायाँ किनाराको दूरी** (MARGIN): जग्गाको सडकतर्फ बाहेक दायाँ, बायाँ, पछाडि साँधदेखि भवन निर्माण गर्ने सिमानासम्मको न्यूनतम् दूरी वा सेटव्याकलाई दायाँवायाँ किनाराको दूरी मानिनेछ ।

(फ) **निर्माण रेखाः** बाटोतर्फको सेटव्याक, दायाँबायाँ र पछाडि किनाराको दूरीले निर्धारण गरेको रेखालाई निर्माण रेखा मानिनेछ । यो रेखा नाघेर भवनको कुनै पनि निर्माणबाहिर (पूर्ण/आंशिक) निकाल्न पाइने छैन ।

(ब) **बनावट एवम् ढाँचाः** भवनको उचाई, निर्माण सामाग्री, छाना, झ्याल, वार्दली, कर्निस आदिले झल्काउने रुपरेखालाई भवनको बनावट एवम् ढाँचा मानिनेछ ।

(भ) **बार्दलीः** कुनै पनि भवनमा भएको छेकवारसहितको भवनको पर्खालभन्दा बाहिर निकालिएको आवतजावत गर्नको निमित्त वा बस्नको निमित्त प्रयोग गरिने भागलाई बार्दली मानिनेछ ।

(म) **भूमिगत/ अर्धभूमिगत तलाः** कुनैपनि भवनको जमिन (भुँई) तला सम्पूर्ण जमिनमुनि पर्दछ भने त्यसलाई भूमिगत तला तथा आंशिक रुपमा जमिनमुनि र बाहिर पर्दछ भने त्यसलाई अर्धभूमिगत तला मानिनेछ ।

(य) **खुल्ला क्षेत्रः** खुल्ला क्षेत्र भन्नाले तत्सम्बन्धी अत्यावश्यक सार्वजनिक पूर्वाधार सेवा विस्तार गर्नबाहेकका भौतिक संरचना निर्माण गर्न निःषेध गरिएको क्षेत्रलाई जनाउँदछ । यसमा कुनै संरचना निर्माण गर्न नपाउने खुला क्षेत्र भनि गाउँपालिकाले घोषणा गरेका सार्वजनिक, पर्ती, ऐलानी आदि जमिनलाई समेत जनाउँदछ । यसअन्तर्गत हरियाली उद्यान, बाल उद्यान आदि समेत खुला क्षेत्रअन्तर्गत पर्ने सम्झनुपर्नेछ ।

(र) **टाँसिएको भवन** (Attached Building) : टाँसिएको भवन भन्नाले जग्गाको साँध, सिमानामा टाँसेर बनाउन प्रस्ताव गरिएको वा बनाएको भवनलाई जनाउँदछ ।

(ल) **जोडिएको भवन** (Joined Building) : जोडिएको भवन भन्नाले वेग्लावेग्लै स्वामित्व भएको, तर एकआपसका भारवहन अंगहरु संयुक्तरुपमा निर्माण भएको भवनहरुलाई जनाउँदछ । तर जोडिएका प्रत्येक भवनहरुले मापदण्ड वेग्लावेग्लै रुपमा पुरागरेको हुनुपर्नेछ ।

(व) **भवन एकीकरण** (House Pooling) : भवन एकीकरण भन्नाले एकल स्वामित्वका छुट्टाछुट्टै पुराना भवनहरुलाई भत्काएर नयाँ वन्ने वहुस्वामित्वको एउटै भवनलाई जनाउँछ ।

(श) **आंशिक निर्माण सम्पन्नः** आंशिक निर्माण सम्पन्न भन्नाले उपयोग गर्न मिल्ने गरी न्यूनतम् १ तला निर्माण भएको भवनलाई जनाउँदछ ।

(ष) **प्राविधिक समितिः** गाउँपालिकाका प्रमुखको संयोजकत्वमा निजले तोकेको सम्बन्धित विभाग वा शाखाको इन्जिनियर, शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग, डिभिजन कार्यालय र जिल्ला प्राविधिक कार्यालयको प्रतिनिधि, नापी अधिकृत तथा आमन्त्रित विशेषज्ञहरुसहितको समिति प्राविधिक समिति हुनेछ ।

(स) **नियन्त्रित भौतिक योजना** (Secured Physical Plan) : नियन्त्रित भौतिक योजना भन्नाले नियन्त्रितरुपमा प्रयोग हुने, साँध सिमानालाई पर्खाल लगाएर सुरक्षित गरिएको भौतिक योजनालाई जनाउँदछ ।

(ह) **सार्वजनिक भौतिक योजना** (Public Physical Plan) : सार्वजनिक भौतिक योजना भन्नाले केही स्वामित्वकर्ताहरुले आफ्नो जग्गामा विकास गरेको, तर तिनका सडक, खुल्ला क्षेत्र आदि सार्वजनिक प्रयोजनका लागि खुल्ला हुने गरी सार्वजनिक गरिएको भौतिक योजनालाई जनाउँदछ ।

(क्ष) **प्राविधिक विशेषज्ञः** प्राविधिक विशेषज्ञ भन्नाले नेपाल इन्जिनियरिङ्ग परिषद्मा दर्ता भई इन्जिनियरिङ्ग व्यवसाय गर्न सम्बन्धित निकायबाट अनुमति प्राप्त इन्जिनियर/आर्किटेक्टलाई जनाउँदछ ।

(त्र) **कानूनः** कानून भन्नाले स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन, भवन ऐन २०५५ र, विद्युत, खानेपानी आदिसंग सम्वन्धित ऐन र उक्त ऐनहरु अन्तर्गत बनेका नियमावलीहरुसमेत लाई बुझाउनेछ ।

(ज्ञ) **खुल्ला क्षेत्र** (Open Space) : भन्नाले गाउँक्षेत्रमा प्रकृतिक प्रकोप व्यवस्थापन का लागी अत्याबस्यक खुल्ला क्षेत्र लाई जनाउछ तथा बस्ती विकास क्षेत्रमा जमिन भित्र अत्यावश्यक सार्वजनिक पूर्वाधार सेवा विस्तार गर्न वाहेक कुनै भौतिक संरचना निर्माण गर्न निःषेध गरिएको क्षेत्रलाई जनाउँदछ ।

(कक) सहरी विकास कार्यालयः भन्नाले सम्वन्धित जिल्ला हेर्ने सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग, डिभिजन कार्यालयलाई जनाउँदछ ।

(कख) क वर्गका भवनः भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (क) अनुसारको अत्याधुनिक प्रविधि अपनाई निर्माण हुने वा भएका भवनहरुलाई जनाउँदछ ।

(कख) ख वर्गका भवनः भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (ख) अनुसारको भूँइ तलाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिट भन्दा बढी, ३ तला भन्दा अग्ला वा Structural Span ४.५ मिटर भन्दा बढी भएका भवनहरुलाई जनाउँदछ ।

(कग) ग वर्गका भवनः भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (ग) अनुसारको भूँइ तलाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिट सम्म र उचाई ३ तला सम्म वा Structural Span ४.५ मिटर भन्दा कम भएका सामान्य भवनहरुलाई जनाउँदछ ।

(कघ) घ वर्गका भवनः भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (घ) अनुसारको क, ख, र ग वर्गमा नपरेका ईंटा, ढूंगा, माटो, बाँस, खर, आदि प्रयोग गरी निर्माण भएको अधिकतम दुई तले भवनलाई जनाउँदछ ।

(कङ) माटो परीक्षणः भन्नाले सहरी विकास मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परीक्षण निर्देशिका ले तोकेको परिक्षण प्रकृया र विधिलाई जनाउँदछ ।

(कच) संस्थागत भवनः भन्नाले विद्यालय, उच्च विद्यालय, अस्पताल, सरकारी, निजि तथा पव्लिक लिमिटेडका कार्यालय भवन आदिलाई जनाउँदछ ।

(कछ) सभा (सम्मेलन भवन): भन्नाले मानिसहरु जमघट हुने गैर आवासीय प्रयोजनका सिनेमा हल, संयुक्त र विशाल बजार, मल्टिल्पेक्स, तारे होटल आदिलाई जनाउँदछ ।

(कज) सार्वजनिक भवनः भन्नाले संस्थागत भवन, सभा (सम्मेलन) भवन लगायत सभाहल, साँस्कृतिक समारोह तथा भोजभतेर स्थल, आदिलाई जनाउँदछ ।

(कझ) व्यापारिक भवनः भन्नाले व्यापारिक प्रयोजनका लागि बनेको भवनलाई सम्झनु पर्दछ ।

(कञ) मिश्रित आवासिय भवनः भन्नाले तल्लो तला व्यापारिक प्रयोजनमा रहेको र माथिल्लो तला आवासीय प्रयोजनमा भएको भवनलाई सम्झनु पर्दछ ।

२. भू—उपयोग क्षेत्र

मैवाखोला गाउँ कार्यपालिकाको भू क्षेत्रलाई मुख्यतः दुई भागमा विभाजन गरिएको छ ।

२.१ वस्ती विकासका लागि रोक लगाइएको क्षेत्रः वन, सीमसार, पानीको मुहान, सार्वजनिक जग्गा, चिरा परेको भू भाग, पहिरो, खोल्सी, खोला किनारा र ३० डिग्रीभन्दा भिरालो जमिनको क्षेत्रमा (भूगर्भविद्ले जाँच र सिफारिस गरेकोमा बाहेक) वस्ती विकासका लागि रोक लगाइएको छ (अनुसूची १) । अनुसूचीमा नरहेका, तर स्थलगत निरीक्षणका क्रममा सोही प्रकृतिका जग्गाहरु भनि प्राविधिकरुपमा ठहर भएमा समेत वस्ती विकासका लागि स्वीकृति दिइने छैन । उपयोग अनुरुप यो क्षेत्रलाई तीन भागमा विभाजन गरिएको छ ।

२.१ (क) वन क्षेत्रः

(१) सरकारी, गाउँपालिकाको स्वामित्वमा रहेको सामुदायिक, कवुलियत र धार्मिक वन यस क्षेत्र अन्तगत पर्दछन् । यो क्षेत्र वनको संरक्षण र सम्वर्धनको लागि छुट्याइएको छ । यस क्षेत्रमा कुनै रुखहरु कटान नहुनेगरी तयार गरीएको व्यवस्थित कार्ययोजना सहितका पर्यटकीय, मनोरञ्जन र धार्मिक कृयाकलाप आदिका कार्यहरु बाहेक अन्य कार्यहरु गर्न दिइने छैन ।

(२) आफ्नै जग्गामा लगाएर दर्ता कायम रहेको नीजी वन रहुन्जेलसम्म मात्र रोक लगाईने छ ।

२.१ (ख) खुल्ला सार्वजनिक क्षेत्रः

(१) सार्वजनिक जग्गाको रुपमा रहेका खेलकुद मैदान, पार्क, पोखरी, सिमसार, खोला तथा खोल्सी जस्ता जग्गाहरुलाई सार्वजनिक खुल्ला क्षेत्र भन्ने बुझिनेछ । यस्ता सार्वजनिक जग्गाहरु, क्षेत्रहरुको संरक्षण गरिनेछ र नेपाल सरकारको (मन्त्रिपरिषद्) निर्णय विना भोग हस्तान्तरण

वा लिज वा भाडामा समेत दिइने छैन । खुल्ला जग्गाको रुपमा नै रहने गरी यो क्षेत्रमा गुरु योजनामा संलग्न गरिएको खुल्ला पार्क, खुल्ला खेलकुद स्थल जस्ता निर्माण कार्यहरु बाहेक अन्य निर्माण कार्यका लागि स्वीकृति दिइने छैन र यस्ता जग्गाहरुमा यसअघि बनाइएका गैरकानूनी संरचनाहरु छन् भने तिनीहरुलाई पनि हटाइनेछ ।

(२) नदी, खोला, खोल्सी, पोखरी, कुलोसँग जोडिएको जग्गामा निर्माणको लागि प्रस्ताव गर्दा गाउँपालिकाको विशेष स्वीकृति लिई मात्र निर्माण गर्न दिइनेछ ।

(३) नदी उकासबाट आएको जमिन खुल्ला सार्वजनिक क्षेत्रभित्र राखिएको छ र सोमा सार्वजनिक संरचना, वन र उद्यानबाहेक कुनै संरचना निर्माण गर्न दिइने छैन ।

(४) प्राकृतिक प्रकोपको समयमा सुरक्षित खुल्ला स्थानको रुपमा अनुसूची २ का स्थानहरुलाई तोकिएको छ ।

२.१ (ग) संरक्षित सम्पदा स्थलहरुः इतिहास, कला, सँस्कृति, धर्म, वातावरण, प्राकृतिकस्वरुप र सुन्दर दृष्य भएका तथा वास्तुकलाको दृष्टिले महत्वपूर्ण विभिन्न स्थानहरु यस क्षेत्रभित्र समेटिएको छ । अनुसूची — ३ मा उल्लेखित स्थानहरुमा सोही स्थानको विशिष्टता र उद्देश्यसँग मेल खाने र गुरु योजनामा संलग्न गरिएकोे निर्माण कार्यलाई मात्र स्वीकृति दिइनेछ ।

१. यस क्षेत्रसँग जोडिएका कित्ताहरुमा घर, भवन निर्माण गर्दा संरक्षित क्षेत्रतर्फ अनुसुचिमा ३ अनुसार तोकिएको सेटव्याक छाडेर मात्र भवन निर्माण गर्न पाइनेछ ।

२. यस क्षेत्रभित्र र सँगै जोडिएका कित्ताहरुमा ६ मिटर उचाईसम्मको भवन मात्र निर्माण गर्न दिइनेछ ।

३. यस क्षेत्रपट्टिको मोहडाहरु परम्परागत नेपाली शैलीमा निर्माण गर्नु पर्नेछ ।

२.२ वस्ती विकास योग्य क्षेत्रः

गाउँपालिकाका वन क्षेत्र, खुल्ला सार्वजनिक क्षेत्र र संरक्षित क्षेत्र कटाएर बाँकी भएका क्षेत्रहरु वस्ती विकास योग्य क्षेत्रको रुपमा रहेको छ । तर वस्ती विकास योग्य क्षेत्रको संवेदनशिल क्षेत्रमा भने विकास निर्माणलाई केही नियन्त्रण गरिएको छ । शहरी विकासको दृष्टिकोणबाट गाउँपालिकाको वस्ती विकास योग्य क्षेत्रलाई हाल निर्माण भइसकेको स्थापित शहरी उप क्षेत्र र शहरी क्षेत्रको रुपमा भविष्यमा विकास, विस्तार हुने शहरी प्रतिवद्धता उपक्षेत्र र बाँकी क्षेत्रलाई ग्रामीण उपक्षेत्रमा विभाजन गरी सोहीअनुरुप मापदण्डहरु राखिएका छन् । साँघु बजार वरपर, शहरी क्षेत्रको रुपमा निर्माण भइसकेका तथा बजार केन्द्रको रुपमा विकास भइसकेका वस्तीहरुलाई स्थापित शहरी क्षेत्रको रुपमा समेटिएको छ ।

१. वस्ती विकास योग्य क्षेत्र अनुसूची ४ मा राखिएका छन् ।

२. स्थापित शहरी क्षेत्रमा घडेरी/प्लटका लागि न्यूनतम् ०—४—०—० (रोपनी) क्षेत्रफल तोकिएकोमा यो मापदण्ड लागु हुनु अघि कायम भइसकेको र ०—४—०—० (रोपनी) क्षेत्रफलको स्थलगत अवलोकनबाट सम्भावना नरहेको घडेरी/प्लटमा भने सोभन्दा घटी क्षेत्रफलको घडेरी/प्लटमा पनि निर्माणको अनुमति दिइनेछ ।

३. सामुदायिक भवन, सानो खेल मैदान, खुल्ला स्थान आदिका लागि जग्गा प्राप्तिको निमित्त निर्माण अनुमति सेवा शुल्कको १०% सोही कार्यमा मात्र खर्च गर्ने गरी पारदर्शी ढंगबाट राखिनेछ । गाउँपालिकाका वस्ती विकास योग्य भूभागहरुलाई समग्रमा निम्नानुसारका भू—उपयोग क्षेत्रहरुमा विभाजन गरिएको छ ।

२.२ (क) व्यापारिक क्षेत्रः यस क्षेत्रअन्रतगत खुद्रा तथा थोक व्यापार हुने व्यापारिक स्थानहरु पर्दछन् । सडक अधिकार क्षेत्र ६.० मिटर र सोभन्दा वढीरहेका सडकहरुसँग जोडिएका दाँया बाँयाका घडेरीहरुलाई यस क्षेत्रभित्र समावेश गरिएको छ ।

१. यस क्षेत्रमा पूर्ण व्यापारिक वा सडकसँग जोडिएको तलामा पसलसहितको आवासीय उपयोगलाई समेत अनुमति दिइनेछ । साथै कम्पाउण्ड र पार्किङ एरिया सहितको आवासीय तथा सँस्थागत भवनसमेत निर्माण गर्न दिइनेछ ।

२. यस क्षेत्रको अनुसूची ६ मा उल्लिखित सडकहरुको दाँया बायाँ घडेरीहरुमा कम्पाउण्डवाल लगायतका अन्य पूर्वाधारहरुको निर्माण विना र छिमेकीहरुको सहमति विना मानिसहरुको जमघट हुने सिनेमा हल, संघ संस्थाका भवनहरु जस्ता, ग्रील उद्योग, गाडी र मोटर साइकल मर्मत केन्द्र, काठ चिरानको मिल, व्यवसायिक कुखुरा पालन, सुँगुरपालन जस्ता उपयोगहरुलाई अनुमति दिइने छैन ।

२.२ (ख) आवासीय क्षेत्रः यस क्षेत्रमा आवासीय तथा तत्सम्बन्धि अन्य कृयाकलापका लागि आवश्यक पर्ने पूर्वाधारहरु रहनेछन् ।

१. आवासीय प्रयोजनको स्वीकृति प्राप्त भवनमा सोको केही अंश सटर, कार्यालय आदी जस्ता व्यापारिक प्रयोजनमा राखिएमापनी सो भवन सम्पूर्णलाई व्यापारिक भवन मानिनेछ ।

२. अनुसूची ४ (ख) को दायाँ बायाँका घडेरीहरुमा वास्तुकलाको दृष्टिकोणबाट ताप्लेजुङ जिल्लाकै आफ्नोपन रहेको काठ र छानाको ढाँचालाई अग्रभागतर्फ प्रोत्साहित गरिएको छ । उपरोक्त ढाँचाको भवन निर्माण गर्ने घरधनीलाई नक्सापाशको शुल्कमा २५% छुट दिइनेछ ।

२.२ (ग) सँस्थागत क्षेत्रः सरकारी, अर्धसरकारी कार्यालयहरु, विद्यालय, क्याम्पस आदि रहेका र सोका लागि उपयुक्त क्षेत्रलाई संस्थागत क्षेत्र भनिएको छ । यस क्षेत्रमा तत्सम्बन्धी संघसंस्थाहरुको आवास तथा सरकारी कार्यालय प्रयोजनको कार्यबाहेक अन्य कार्यहरुलाई अनुमति दिइने छैन । सम्बन्धित संस्थाले आफै वा लिजमा अन्य प्रयोजनको विकास निर्माण गर्न चाहेमा सोको आवश्यक कागजातहरु र सम्वद्द सवैको सहमति, स्वीकृति साथै सो क्षेत्रको घोषित कृयाकलापमा कुनै नकरात्मक प्रभाव नपर्ने प्राविधिक प्रतिवेदन रहेमा त्यस्तो विकास निर्माणको अनुमति भने दिन सकिनेछ ।

२.२ (घ) कृषि क्षेत्रः यस क्षेत्रअन्तर्गत कृषिजन्य कृयाकलापका लागि प्रयोगमा आएका जग्गाहरु पर्दछन् । यस क्षेत्रमा कृषि जमिनको संरक्षण गर्न अन्य कार्यलाई निरुत्साहित गरिएको छ ।

१. व्यापार, औद्योगिक र सँस्थागत प्रयोजनका लागि अनुमति दिइने छैन् । तर कृषिजन्य उत्पादनसँग सम्बन्धित कृयाकलापलाई रोक भने लगाइने छैन ।

२.२ (ङ) जोखिमयुक्त क्षेत्रः बस्ती र शहरको प्रकृतिमा निहित जोखिमहरुलाई ध्यानमा नराखी भइरहेको अनियन्त्रित विकास र विस्तारलाई नियन्त्रित गर्न गाउँपालिका क्षेत्रभित्र रहेका पहिरो, बाढी, भूकम्प आदिका दृष्टिकोणबाट असुरक्षित रहेका स्थानहरुलाई जोखिमयुक्त क्षेत्र तोकिएको छ । ३० डिग्रीभन्दा भिरालो परेका र कमजोर भूधरातल भएका स्थानहरु पनि यसमा समेटिएका छन् ।

१. ३० डिग्री भन्दा भिरालो परेको जमिनमा सामान्यतया भवन बनाउन स्वीकृति दिइने छैन । तर सो क्षेत्रको भूधरातल पहिरोको जोखिममा नरहेको भनी सम्बन्धित विशेषज्ञले (भूगर्भविद्) सिफारिस गरेमा भिरालो जमिनको फेदीबाट कम्तिमा ३ मिटर छाडेर भवन निर्माण गर्न अनुमति दिइनेछ ।

२. भिरालो जमिनमा जग्गा काटेर भवन निर्माण गर्न काटिएको भूभागले सो क्षेत्र पहिरोको जोखिममा नपर्ने भनी सम्बन्धित विशेषज्ञले सिफारिस गरेमा र सोही किसिमको स्ट्रक्चरसहितको नक्शा पेश गरेमा भवन निर्माण गर्न अनुमति दिइनेछ ।

२.२ (च) संवेदनशिल क्षेत्रः सरकारी वा सार्वजनिक वा विशेष प्रयोजनमा रहेको स्थान विशेषका कारणले गाउँपालिका क्षेत्रभित्र रहेका केही स्थानहरुलाई यो क्षेत्रमा राखिएको छ ।

१. विद्युत खम्बा र तार भएका वरपरका जग्गाहरुमा विद्युत नियमावली २०५० अनुसार २३०/४०० र ११००० सम्म र ११००० देखि ३३००० भोल्टसम्मको विद्युत लाइनका लागि न्यूनतम ठाडो दूरी क्रमशः ४.६ र ५.२ मिटर साथै न्यूनतम् तेर्सो दूरी क्रमशः १.२५ र २.० मी साथै तेर्सो दूरी हरेक ३३००० भोल्टका लागि थप ०.३०५ मी रहेकाले सोही अनुरुप मात्र सँरचना निर्माण गर्न दिइनेछ ।

२. हवाई मैदान वरपरका जग्गाहरुमा (क) उडान सुरक्षाको दृष्टिकोणबाट उड्ने र उत्रिने दिशातर्फ रनवेको सतहभन्दा उच्च हुने गरी भवन निर्माण अनुमति दिइने छैन ।

(ख) चराहरु आकर्षित हुने कृयाकलापका लागि भवन र जग्गा प्रयोजन अनुमति दिइने छैन ।

३. अस्पताल, स्वास्थ्य चौकी लगायतका स्वास्थ्य निकायका वरपरका जग्गाहरुमा ध्वनि, धुँवा प्रदुषण र फोहर उत्पादन हुने कृयाकलापका लागि भवन निर्माण र प्रयोजन अनुमति दिइने छैन ।

३. निर्माण मापदण्ड

सवै किसिमका निर्माणका लागि मापदण्डहरु यस प्रकार रहेका छन् ।

३.१ प्रयोजनका आधारमा भवनको वर्गिकरण यस मापदण्डको प्रयोजनको निमित्त उपयोगका आधारमा भवनलाई निम्नानुसार वर्गीकरण गरिएको छ ।

क) आवासीय Residential

ख) व्यापारिक Commercial

ग) आवासिय र व्यापारिक मिश्रित Residential & Commercial

घ) व्यवसायिक Marcantile

ङ) शैक्षिक Educational

च) आवासीय र व्यावसायिक मिश्रित Residential & Mercantile

छ) औद्योगिक Industrial

ज) संस्थागत Institutional

३.१.१ एउटा प्रयोजनका लागि स्वीकृति प्राप्त भवन वा त्यसको केही भाग सोभन्दा फरक प्रयोजनमा ल्याउन दिइने छैन । आवश्यक प्रकृया पूरा गरेर स्वीकृति लिएपछि मात्र प्रयोजनमा परिवर्तन गर्न पाइनेछ ।

३.१.२ प्राकृतिक ताल, धाप, पोखरी, पानीका धारा र मुहानहरु मासिने गरी भवन निर्माण स्वीकृति दिइने छैन ।

३.२ आवतजावतको निमित्त प्रवेशको माध्यम (MEANS OF ACCESS) : (क) कुनैपनि भवन वा प्लट/ घडेरी आवतजावतको निमित्त (निजी वा सार्वजनिक) बाटो वा सडकससँग जोडिएको हुनुपर्नेछ ।

(ख) आवतजावतको निमित्त प्रवेशको माध्यमको रुपमा छुट्याईएको क्षेत्रमाथि अतिक्रमण हुने गरी वा पहिलेदेखि पाइरहेको सार्वजनिक प्रवेशको माध्यमबाट वञ्चित हुने गरी कुनै पनि विकास निर्माण गर्न पाइने छैन ।

(ग) मानिसहरु जम्मा हुने खालका प्रयोजनार्थ बनिने भवन वा निर्माणस्थलहरुमा पहुँच मार्गको चौडाइ न्यूनतम् ६ मिटर हुनु पर्नेछ ।

(घ) यो मापदण्ड लागू हुनुअगाडि कायम र सोमा स्वीकृति प्राप्त गरी भवनहरु निर्माण भइसकेको dead-end भएको सडकमा कम्तिमा ८० वर्ग मिटरको Cul-de-Sac राख्नुपर्नेछ । Cul-de-Sac नभएको सडकलाई बाटोको रुपमा मात्र मान्यता दिई भवनहरुलाई आवासीय प्रयोजनका लागि मात्र स्वीकृत गरिनेछ ।

(ङ) प्लटमा रहने गेटको प्रवेशद्वार भित्रपट्टि खुल्ने हुनु पर्नेछ ।

(च) नापीनक्सा तथा श्रेस्तामा बाटो/सडक कायम नभएको प्लट वा घडेरीमा सरकारी वा सार्वजनिक जग्गालाई बाटो/सडक कायम गरी भवन निर्माण गर्न दिइने छैन ।

३.३ सडक अधिकार क्षेत्रः

(क) मैवाखोला गाउँ कार्यपालिका क्षेत्रभित्रका बाटो वा सडकहरुको सडक अधिकार क्षेत्र अनुसूची–८ अनुरुप हुनेछ ।

(ख) राजमार्ग वा अन्य शाखा मार्गहरुको हकमा सडक अधिकार क्षेत्र नेपाल सरकारले वा सम्बन्धित निकायले तोकेबमोजिम लागु हुनेछ । साथै जिल्ला र गाउँपालिकाको सम्बन्धित ग्रामीण यातायात गुरु योजना (Rural Transportation Master Plan) समेतको अधिनमा रही भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछ ।

(ग) सडक अधिकार क्षेत्रभित्र कुनै पनि किसिमको सँरचना निर्माण गर्न दिइने छैन ।

(घ) यो मापदण्ड लागू हुनुभन्दा पहिलादेखि कायम रहेका २ मिटरभन्दा कम चौडाइको बाटोको क्षेत्राधिकार केन्द्ररेखाबाट कम्तिमा १.० मिटर हुनपर्नेछ ।

(ङ) नयाँ निर्माण हुने सडकको न्यूनतम् क्षेत्राधिकार सो सडकको केन्द्र रेखाबाट कम्तीमा ३ मिटर हुनु पर्नेछ । तर जटिल भौगोलिक क्षेत्रको हकमा पुष्टयाईका आधार र प्राविधिक समितिको सिफारिसमा सडकको चौडाइ केन्द्र रेखाबाट न्यूनतम् २.० मिटर कायम गर्न सकिनेछ ।

(च) जटिल भौगोलिक क्षेत्रमा र बनि सकेको सँरचनाहरुले सडकको निर्माण सम्भव नदेखिएमा मात्र पुष्टयाईका आधार र प्राविधिक समितिको सिफारिसमा न्यूनतम् क्षेत्राधिकार केन्द्र रेखाबाट १.५ मिटर कायम गरी नयाँ बाटोको स्वीकृति दिन सकिनेछ ।

(छ) जमिनको सदुपयोग र आवगमन लाई सहज, चलायमान बनाउन बाटो सडक खोल्नुपर्ने स्थानको पहिचान गाउँयातायात गुरुयोजना अनुसार हुनेगरी विकास निर्माणको अनुमति दिईनेछ ।

३.४ घडेरी वा प्लट (PLOT) :

(क) विभिन्न भू—उपयोग क्षेत्रहरुमा भवन वनाउन घडेरी/प्लटको आवश्यक न्यूनतम् क्षेत्रफल अनुसूची ९ अनुसार हुनु पर्नेछ । तर ०—२—२—० (रोपनी) क्षेत्रफलभन्दा घटीको घडेरी/प्लटमा पहिले स्थायी संरचना रहेको भए मात्र भवन वनाउन अनुमति दिन सकिनेछ ।

(ख) घडेरीको अगाडिको भाग (PLOT) : अनुसूची ९ अनुसार हुनु पर्नेछ । तर हालको मापदण्ड लागु हुनुभन्दा अगाडि कित्ता काट भई भवन निर्माण भएका घडेरी/प्लटहरुको हकमा यो प्रावधान लागु हुने छैन ।

३.५ सेटव्याकः

(क) भविष्यमा बाटो/ सडक लाई फराकिलो पार्न्न समेत हुने गरी सबै सडकको हकमा २.०, १.५ मिटर र गोरेटो बाटोको हकमा ०.५ मिटर न्यूनतम् सेटव्याक छोडनु पर्नेछ । तर सडक/बाटोको उक्त सेटव्याक भित्र यो मापदण्ड लागू हुनुभन्दा पहिले स्थायी संरचनाहरु बनेका छन् भने तिनीहरुलाई यथास्थितिमा यथावत रहनसम्म दिइनेछ । सरकारी तथा सार्वजनिक जग्गाबाट १ मिटर छोड्नु पर्नेछ ।

(ख) ४.०० मिटरभन्दा कम चौडाइको पुरानो मोटरबाटो र २.० मिटरभन्दा कम चौडाइको पुरानो बाटोमा क्रमशः १ मिटर र ०.३ मिटर सेटव्याक छोड्नु पर्नेछ । तर बाटो, सडकसँग

सटाएर भवनहरु निर्माण भइसकेका प्लटहरुमा सेटव्याकमा रहेका स्थायी संरचनाहरुलाई मात्र यथावत रहन दिइनेछ ।

(ग) तोकिएको चौडाईभन्दा बाटो/सडक चौडा छ भने भइरहेको किनाराबाट र अपुग छ भने उक्त बाटोको हुन आउने चौडाईको किनाराबाट सेटव्याक छोड्नु पर्नेछ ।

(घ) यदि बाटो रहेकोतर्फको जग्गाको सिमानामा सार्वजनिक जग्गा भए उक्त जग्गाको किनाराबाट समेत तोकिएको सेटव्याक छोड्न पर्नेछ ।

(ङ) बाटो तत्काल फराकिलो बनाउनु नपर्ने स्थिति रहेकोमा र पहिलेदेखि कायम रहेको अस्थाई बार कम्पाउण्ड पर्खाल आवश्यकता परे भत्काईदिने शर्तसहित सेटव्याकको क्षेत्रमा यथावत रहन दिइने छ ।

(च) भूकम्प, पहिरो र बाढी जस्ता प्राकृतिक प्रकोपहरुबाट हुने जोखिम न्यूनीकरणका लागि जोखिम रहेका त्यस्ता स्थानहरुमा निम्नअनुसारको सेटव्याक राखिएको छ । सुरक्षाको संवेदनशीलता र उपयोगको निरन्तरतालाई मध्यनजर गर्दै प्राविधिक प्रतिवेदन, सामाजिक सर्जमिन तथा नापी नक्शा अनुसारको सिमानाको आधारमा विशेष स्वीकृति दिइनेछ ।

स्थान विवरण	सेटव्याक
सिमसार, ताल, पोखरी	किनाराको सिमानाबाट १० मिटर
खोला	खोलाको किनाराको डिलबाट २० मिटर
खोल्सी	खोल्सीको डिलबाट ३ मिटर
वन, जङ्गल	सिमानाबाट १० मिटर, स्थापित आवाशीय र व्यापारिक क्षेत्रहरुमा २ मिटर,
धारा/ धारा मुहान	धारा मुहानदेखि ४ मिटरको रेडियल दुरीमा

३.६ प्लटभित्रको खुल्ला भाग (OPEN SPACE) :

(क) निर्माण हुने भवनहरुमा निम्नअनुसारको खुल्ला भाग रहनु पर्नेछ ।

भवनको किसिम	खुल्ला भाग रहनु पर्ने न्यूनतम् दूरी मिटरमा		
	अगाडि	पछाडि	दुवैतर्फ
आवासीय	१.००	१.००	१.००
सामान्य व्यापारिक तथा आवासीय मिश्रित	१.००	१.००	१.००
व्यवसायिक, शैक्षिक, आवासीय तथा व्यावसायिक मिश्रित, संस्थागत	३.००	२.००	२.००
औद्योगिक, स्वास्थ्य	४.००	३.००	३.००
सार्वजनिक भेला हुने भवनहरु	४.००	३.००	३.००

क.(१) भवनको कुनै पनि भाग (क्यान्टीलेभर समेत) र प्लटको अगाडि, दायाँ, वायाँ र पछाडिको सिमानासम्मको दूरीमाथि उल्लेख गरिएको भन्दा कम हुनु हुंदैन । तर सडकसँग लम्व भएर रहेको साँधतर्फ एकतर्फ वा दुवैतर्फ सिमानामा सटाएर १० मिटर (३ तला) उचाईसम्मका भवनहरु भने बनाउन सकिनेछ । यस्तो सटाएर वनाइएको भागमा कुनै झ्याल, भेन्टिलेसन आदि राख्न पाइने छैन । एउटै कित्तामा समेत यही अनुरुप सटाइएको भवनहरु बनाउन सकिनेछ ।तर नयाँ कच्ची घर निर्माणको हकमा एक घर र दोश्रो घरवीचको बलेसीको दुरी २ मिटरको हुनु पर्नेछ ।

क.(२) १० मिटरदेखि १७ मिटरसम्मको (३ देखि ५ तला) भवनको हकमा खुल्ला भाग रहनुपर्ने माथिको न्यूनतम् दूरीमा ०.५ मिटर थप हुनेछ । तर सार्वजनिक भवनहरुको सँधियारतर्फको सेटब्याक भने न्यूनतम् १.५ मिटर हुनु पर्नेछ । तर मुख्य बजार क्षेत्रमा सडकसँग लम्व भएर रहेको साँधतर्फ टाँसेर वा एउटै कित्ताका जग्गामा स्वीकृति प्राप्त गरी बनिसकेको घर भए सोलाई आवश्यक पर्ने सेटव्याक छाडी वा सोतर्फ नयाँ बन्ने भवनमा झ्याल-ढोका नराख्ने भएमा जग्गा नछाडी १७ मिटरसम्म (५ तला) अग्ला व्यापारिक भवन बनाउन सकिनेछ ।

क.(३) १७ मिटरभन्दा (५ तला) अग्ला जुनसुकै भवनहरुको हकमा उचाई र सँधियारतर्फको सेटब्याकको अनुपात ४:१ हुने गरी, तर सेटव्याक ५ मिटरभन्दा कम नहुने गरी स्वीकृति दिइनेछ ।

क.(४) एउटै कित्ता वा धेरै कित्ता मिलेर बनेका घडेरीमा एकभन्दा बढी भवनहरु निर्माण गर्न स्वीकृति दिंदा दुई भवनहरुबीचको दूरीमाथि उल्लेख भएअनुसार हुने गरी स्वीकृति दिइनेछ ।

ख. खुला भागमा ०.६ मिटर. (२ फिट) भन्दा कमको छज्जा, छानाको कर्निस राख्न सकिनेछ। सडक बाटोतर्फ ७.० मिटरसम्म र अन्यतर्फ ३.५ मिटरसम्मको उचाईपछि (सडक तर्फबाट दोश्रो तल्लामा) मात्र सो राख्न अनुमति दिइनेछ ।

ग. तोकिएको चौडाई रहेको दायाँ, बायाँ वा पछाडिको खुला भागमा आवागमनमा वाधा नपुग्ने गरी पम्प हाउस, सेप्टीक ट्यांक सोकपीट र २ वर्ग मिटर क्षेत्रफल र २.४ मिटर उचाईसम्मको अन्य अस्थाई संरचना निर्माण भने गर्न दिन सकिनेछ ।

३.७ जमिनमा भवनले ओगट्ने क्षेत्रफल (GROUND COVERAGE) :

(क) गाउँपालिकाको भू—उपयोग क्षेत्रहरुमा स्वच्छ र हराभरा वातावरणका लागि घडेरीको क्षेत्रफलको आधारमा अनुसुचि १० अनुसार मात्र ग्राउण्ड कभरेज गर्न पाइनेछ ।

३.८ तला र उचाई सम्वन्धी सीमाः

(क) तोकिएको क्षेत्रको निश्चित क्षेत्रफलको प्लटमा बनिने भवनले ओगट्ने जमिन जमिन (Ground Coverage),, भुई क्षेत्रको अनुपात (FAR) र उचाइ संलग्न अनुसूची १० अनुसार हुनुपर्नेछ । साथै स्वीकृति दिन सकिने अधिकतम् तला संख्या र भवनको उचाई प्रस्तावित निर्माणसँग जोडिएको बाटोको चौडाईको आधारमा अनुसूची १० अनुसार समेत हुनेछ ।

(ख) दुई वा दुई भन्दा वढी सडकहरुसँग जोडिएको घडेरीको हकमा आआफ्नै सडकको चौडाइको सडकलाई आधार मानिनेछ । तर लाइट प्लेनलाई नछेक्ने गरी कम चौडाईको सडकतर्फ आवश्यक थप सेटव्याक भने छोडनु पर्नेछ ।

(ग) सडक चौडाई कम भएतापनि यदि सेटव्याक वढी छोडेर भवन निर्माणको लागि प्रस्ताव भएको छ भने कायम हुने सडक चौडाईबमोजिमको तला संख्या र उचाइ स्वीकृत गर्न सकिने छ ।

(घ) जमिन समानरुपले समथल छैन भने सबभन्दा तल्लो भागबाट भवनको उचाईलाई नापिनेछ ।

(ङ) भिरालो जमिनमा उच्च भागतर्फ बाटोसँग सटाएर भवन वनाउँदा बाटोभन्दा माथि भवन अधिकतम् १० मिटर (३ तला) सम्ममात्र बनाउन दिइनेछ ।

(च) विभिन्न उचाइमा दुवैतर्फ बाटो रहेको स्थानमा माथिल्लो बाटोतर्फबाट तीन तलासम्म भवन बनाउन अनुमति दिइनेछ ।

(छ) बाटोभन्दा तल रहेको जग्गामा भवन बाटोबाट तीन तलासम्ममा पनि सडकको लेभलसम्म माथि उठ्न नसक्ने भए सोको लागि प्राविधिकरुपमा अन्य जोखिम नभए सम्बन्धित प्राविधिकको डिजाइन, सिफारिशमा विशेष अनुमति दिइनेछ ।

(ज) छानामाथिको भऱ्याङ्ग छोप्ने भाग, प्यारापिट, पानी ट्यांङ्कीलाई भवनको उचाइमा समावेश गरिने छैन । तर सोको उचाइ ३.५ मिटरभन्दा वढी राख्न दिइने छैन । भऱ्याङ्ग छोप्ने भाग भन्दा वाहेकका कोठालाई तलामा गणना गरीनेछ ।

३.९ भूईदेखि सिलिङ्ग सम्मको उचाईः

(क) आवासीय प्रयोजनको भवनको निमित्त भूईदेखि सिलिङसम्मको न्यूनतम् उचाइ २.५ मिटर हुन पर्नेछ ।

(ख) परम्परागत वास्तुकला संरक्षण गर्ने उद्देश्यले तलाको उचाई २.५ मिटरभन्दा कम पनि राख्न सकिनेछ ।तर सोको लागि आवश्यक प्राविधिक पुष्टयाई हुनु पर्नेछ ।

३.१० भवनका अन्य भागहरुको मापदण्डः

(क) हरेक भवनमा D.P.C को व्यवस्था हुन पर्नेछ । सोको लागि जमिनको सतहभन्दा कम्तिमा ३० सेन्टिमिटरमाथि र कम्तिमा ६.५ सेन्टिमिटर (अढाई ईन्च) को P.C.C. गर्नु पर्नेछ ।

(ख) भवनको उपयोगको आधारमा निम्न भागहरुको नाप निम्नानुसार हुनु पर्नेछ ।

भवनको किसिम	प्यासेज (करिडर) (न्यूनतम्) मिटर	सिढीको चौडाई (न्यूनतम्) मिटर	खुड्किला (न्यूनतम् मिटर)	
			चौडाई	उचाई
आवासीय/ आवासीय तथा व्यापारिक मिश्रित ३ तल्लासम्मको	१.०	१.०	०.२५	०.१७५
आवासीय/ आवासीय तथा व्यापारिक मिश्रित ३ तल्लाभन्दा बढीको	१.२	१.२	०.२५	०.१७५
व्यापारिक, आवासीय तथा व्यापारिक मिश्रित	१.२	१.२	०.२७५	०.१७५
व्यावसायिक, शैक्षिक, स्वास्थ्य, आवासीय तथा व्यावसायिक मिश्रित, सँस्थागत, औद्योगिक, धेरै मानिसहरु जम्मा हुने शौक्षिक, स्वास्थ्य भवन	१.५	१.५	०.३०	०.१७५

तथा मानिसहरु जम्मा हुने ठाउँ विशेष				

(ग) शौचालयको झ्याल, ढोका, भान्सातर्फ खुल्ला हुनु हुंदैन । शौचालयमा उज्यालो र भेन्टिलेसनको लागि कम्तिमा भूई क्षेत्रफलको १/२० क्षेत्रफल वरावरको झ्याल वा भेन्टिलेसनको व्यवस्था हुनु पर्नेछ । उज्यालोको लागि झ्याल राख्न नसकिने स्थितिमा भेन्टिलेसनको लागि १ वर्ग मिटर को खुल्ला आकासमा जोडिने गरी साफ्ट राख्नु पर्नेछ वा एकजस्ट फ्यान/ कम्प्रेसर फ्यानको व्यवस्था गरी दुसित हावालाई ११० एमएम (४ इन्च) भन्दा ठूलो पाईपबाट भर्याङ्गको छाना भन्दाअग्लो स्थानबाट विसर्जन गर्नु पर्नेछ । सोको लागी वैकल्पिक उर्जा श्रोतको अनिवार्य व्यवस्था गर्नु पर्नेछ ।

(घ) वुईंगलमा आवश्यकतानुसारको भेन्टिलेसन र उज्यालोको व्यवस्था हुनु पर्नेछ ।

(ङ) भूमिगत/ अर्धभूमिगत तला पर्याप्त भेन्टिलेसन र पानी छिर्न नसक्ने गरी निर्माण गरीएकोहुनु पर्नेछ र यसलाई आवासको निमित्त प्रयोग गर्न दिइने छैन ।

च) छत तथा वलेसी, भान्सा र वाथरुमको पानी व्यवस्थित तवरले आफ्नो जग्गामा मात्र राख्न पर्नेछ । सडक बाटोमा पानी खसाल्न पाइने छैन । यस्तो पानीको निकासको व्यवस्था सम्बन्धित भवन र अन्य भवनको पर्खाल वा जग (Foundation) लाई असर नपार्ने गरी गरिएको हुनु पर्नेछ ।

(छ) भवनसँग जोडिएको भागभन्दा चिम्नि कम्तिमा १.० मिटरमाथि रहनु पर्दछ ।

(ज) भवनको पेटी सार्वजनिक जग्गा वा सडक/बाटो, सेटव्याकमा बनाउन दिइने छैन र जोडिएको भवनको हकमा छिमेकको पेटीसँग मिलेको हुनुपर्नेछ ।

(झ) भवनमा जाने खुडकिलाहरु, सिंडिहरु र कौंसी सेट व्याक छाडी निजी जग्गामा बनाउनु पर्नेछ ।

(ञ) १५ मिटर (५ तला) भन्दा माथिको उचाइमा प्रवेशको माध्यम (बाटो) सँग सोझै सम्पर्क नहुने वा प्लिन्थ एरीया ५०० वर्ग मिटर भन्दा बढी भएका भवनमा एकवटा अतिरिक्त सिढिको व्यवस्था गर्नु पर्नेछ ।

(ट) १५ मिटर (५तला) भन्दा वढी उचाइको भवनमा सिढिहरुको अतिरिक्त लिफ्टको समेत व्यवस्था हुनु पर्नेछ ।

(ठ) भवनको प्लिन्थको उचाई बाटोको अधिकार क्षेत्रलाई हानी नपुऱ्याउने गरी राख्नु पर्नेछ । सडकको अधिकार क्षेत्र अतिक्रमण गरी खुड्किला, ऱ्याम्प आदि राखिएमा भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइने छैन ।

(ड) एक मिटरभन्दा लामो छज्जा वा वार्दलीको स्ट्रक्चरल डिजाइन पेश नभएका ग वर्गको भवनलाई निर्माण स्वीकृति दिइनेछैन ।

(ढ) सार्वजनिक भवनहरु रंगाउँदा सार्वजनिक भवनमा प्रयोग हुने रंग सम्बन्धी निर्देशिका, २०६९ बमोजिम हुनेछ ।
३.११ हरित खुला भागः (क) भवन र यसका अन्य भागले नओगटेको जग्गालाई आकासे पानी भरण र हरित खुला भागको रुपमा विकसित गर्न पर्नेछ । एउटा प्लटमा कम्तिमा एकवटा आकासे पानी भरणको खाल्डो अनिवार्य गरिएको छ ।

(ख) भवन र यस्का अन्य भागले नओगटेको जग्गामा जमिनमा पानी नछिर्ने गरी पूर्ण रुपमा कंक्रिट वा टायल लाउने जस्ता कार्य गर्न दिइने छैन ।

(ग) त्यस्तो जग्गामा सुरक्षा, सौन्दर्य र वातावरणको दृष्टिकोणबाट उपयुक्त बोट विरुवा लगाउनु पर्नेछ ।

३.१२ सेवा सुविधाः

१. स्वीकृत भएको नक्शाबमोजिम बनी पूर्ण वा आंशिकरुपमा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिएका भवनहरुमा मात्र गाउँपालिकाले सम्बन्धित निकायलाई सिफारिशका साथै सेवा सुविधा जडान गर्न अनुमति दिनेछ ।
२. सतह ढलः (क) भान्छा र वाथरुमबाट निस्कने पानीलाई पाईपको माध्यमबाट वेग्लावेग्लै संकलन गर्नेगरी २ पाईप प्रणाली को प्रयोग गरेको हुनुपर्नेछ ।

(ख) प्रस्तावित प्लटबाट गाउँपालिका वा सम्बन्धित निकायले तोकिदिएको दूरी भित्र सतह ढल छ भने प्लटभित्रको पानीको निकास उक्त सतह ढलमा जोड्न सकिनेछ । यस्तो जडान गर्दा गाउँपालिका वा सम्बन्धित निकायले तोकेबमोजिम जडान गर्नुपर्दछ ।

(ग) भान्सा, वाथरुमबाट निस्कने फोहर पानीको निकासको उचित प्रवन्धपछि मात्र सतह ढलमा मिलाउन पाइनेछ । त्यस्तो निकासको उचित प्रबन्ध नभए सोकपिट निर्माण अनिवार्य हुनेछ ।

(घ) कायम रहेको पानीको निकासलाई बन्द गर्न पाइने छैन । आवश्यक भएमा आफ्नो जग्गाबाट व्यवस्थित निकास दिनुपर्नेछ ।

(ङ) निर्माण हुने भवन क्षेत्रको आकाशे पानीलाई जमिनमुनि पठाउने र जमिनले सोस्न नसकेको पानीमात्र ढलमा पठाउन पाइनेछ ।

(च) आफ्नो जग्गासँग सटिएको मूल बाटोमा सतहको पानी निकास हुने गरी गाउँपालिकाको ढाँचा अनुसारको स्ट्रक्चर अनिवार्यरुपमा बनाउनु पर्नेछ ।

३. शौचालय र जमिनमुनिको ढल निकासः (क) शौचालय नभएको भवनलाई निर्माणकोलागि स्वीकृति दिइने छैन। साथै शौचालयको व्यवस्था नगरी निर्माणकार्य सुरुवात गर्न दिईने छैन ।

(ख) प्लटबाट ३० मिटरसम्मको दुरीमा ढल निकास क्भधभच क्थकतझ छ भने शौचालय/सेप्टिक टयांकबाट सोसम्मको ढल सम्बन्धित निकायले तोकेबमोजिम घरधनी आफैले जडान गर्नुपर्नेछ । यदि निकासको व्यवस्था छैन भने सेप्टिक टयांक र सोकपीटको व्यवस्था गर्नुपर्नेछ ।

(ग) सेप्टी टयांक वा सोकपिटबाट निस्कने फोहर वा फोहर पानी एवम् अन्य फोहर विषालु पदार्थलाई पर्याप्त मात्रामा सुधार नगरिएसम्म कुनै पनि सतह ढलमा विसर्जन गर्न दिइने छैन ।

(घ) सेप्टीक टयांकलाई पानी नचुहिने, नछिर्ने (Water Tight) बनाउनु पर्नेछ । भवनको जगसँगै सेप्टीक टयांक बनाउनु पर्ने भएमा अनिवार्यरुपमा पर्खालसहित आर.सी.सी.को बनाउनु पर्नेछ ।

(ङ) सेप्टीक टयांकको पानी सिपेज पिट (Seepage Pit) मा जाने भएमा यस्तो पिट जगभन्दा कम्तिमा १.० मिटर र खानेपानीको श्रोत प्रदूषित नगर्ने दुरीमा बनाउनु पर्नेछ ।

(च) सडक अधिकार क्षेत्र र सो क्षेत्रको सेट व्याकभित्र सेप्टिक टयाङ्क र सोकपीट निर्माण गर्न पाइने छैन । अन्यतर्फको सिमानाबाट कम्तिमा १ मिटर छाडेर मात्र सोकपिट भने निर्माण गर्न पाइनेछ ।

(छ) आवश्यक भएमा ढल, पानी निकासको लागि जग्गाबाट व्यवस्थित तवरले जमिनमुनी निकास पाइप लैजान दिनु पर्नेछ ।

(ज) कुनै क्षेत्रका भवनहरुको सेप्टिक टयाङ्क र सोकपीट एकै स्थानमा एउटै निर्माण गर्न चाहेमा सो कार्यलाई प्रोत्साहित गरिनेछ । साथै वैकल्पिक उर्जाको रुपमा प्रयोग गरेमा निर्माण सेवा शुल्कमा २०% छुट दिइनेछ ।

४. खानेपानीः (क) स्थापित शहरी क्षेत्रभित्र खानेपानीको रिजरभ्वायर टयांकी अनिवार्य गरिएको छ । आपातकालिन स्थितिमा प्रयोगका लागि कम्तिमा २५ मिलीमिटरको वितरण लाइनको व्यवस्थासहित आउटलेट राखिएको हुनुपर्नेछ । जमिनमुनि खानेपानीको टयांकी बनाउँदा सडक अधिकार क्षेत्र र सोतर्फको सेटव्याकभित्र भने बनाउन पाइने छैन ।

(ख) भवनमा खानेपानीको ओभरहेड ट्यांकी राखे बारेमा नक्शा नै पेश गरेको हुनुपर्नेछ ।

(ग) खानेपानीको सदुपयोगका लागि संरचनाहरुमा आकासेपानी र खानेपानीको दोहोरो वितरण प्रणाली बनाइएको हुनु पर्नेछ ।
(घ) भवनमा पानी वचतहुने उपकरण र सामानहरुको प्रयोग गरेको हुनु पर्नेछ ।

५. विद्युतः (क) निर्माणको लागि प्रस्तावित भवन/प्लटबाट विद्युतको तार नजिकै भएको अवस्थामा निर्माण/तला थप गर्नुपर्दा विद्युत प्राधिकरणको नियमानुसार गर्नुपर्नेछ ।

(ख) ५ तला भन्दा अग्ला र महत्वपूर्ण भवनहरुमा चट्याङ्गबाट बचावटको लागि सम्बन्धित निकायले तोके बमोजिमका प्रावधानहरु अनीवार्य राखु पर्नेछ ।

(ग) भवनमा आवश्यकताअनुरुपको विद्युत वायरिङ व्यवस्थित अर्थिङसहित गरिएको हुनु पर्नेछ।

६. फोहरमैलाः (क) विभिन्न किसिमका उद्योगबाट निस्केका तरल फोहरका साथै हानिकारक तत्वलाई विना प्रशोधन सोझै सतह नाली, खोला, नदी, खोल्सीमा मिसाउन पाइने छैन ।

(ख) प्रशोधनको व्यवस्था नभएकोमा घरधनीले अनिवार्यरुपमा आवश्यकताअनुसारका फोहर पानीका लागि सोकपिटहरु निर्माण गर्नु पर्नेछ ।

(ग) फोहर प्रशोधनको व्यवस्था नभएकोमा घरधनीले सड्ने गल्ने फोहरलाई अनिवार्यरुपमा घरैमा तह लगाउनु पर्नेछ ।
७. जमघट र पार्किङ्गको व्यवस्थाः (क) खुल्ला अग्रभाग र पार्किङ्ग आवश्यक पर्ने होटल, सुपरमार्केट, सभागृह जस्ता भवनहरुले अनुसूची ११ अनुसारको जग्गा र क्षेत्रफल व्यवस्था गर्नु पर्नेछ । स्थायीरुपमा पार्किङ्ग सुविधा चाहिने यस्तो विकास निर्माणमा सडक र सार्वजनिक जग्गालाई पार्किङ्गको रुपमा प्रयोग गर्ने गरी स्वीकृति दिइने छैन ।

(ख) भवन निर्माणका लागि निवेदन दिंदा नै सवारी साधन र पार्किङ्गको स्थितिबारे प्रष्ट पारिएको हुनु पर्नेछ । आवासीय प्रयोजनका भवनले सार्वजनिक स्थल र सडकलाई पार्किङका लागि प्रयोग गर्न पाउने छैन ।

(ग) भवन निर्माण वा प्रयोजन/उपभोग परिवर्तन गर्नुपर्दा सवारी साधन प्रयोग हुने आधारमा पार्किङ्गको लागि चाहिने जग्गाको व्यवस्था गर्नु पर्नेछ ।

८. सिमा पर्खालः (क) प्लटसँग जोडिएको बाटो वा सडकतर्फ सिमा पर्खाल भूइदेखि वढीमा १.२ मिटर उचाइसम्म लगाउन सकिनेछ र सोभन्दा अग्लो लगाउन चाहेमा खुल्ला

किसिमको (जाली आदी राखी) हलुका तौलको निर्माण सामाग्री प्रयोग गरी पर्खाल लगाउनु पर्नेछ ।
(ख) सरकारी निकायले सुरक्षाका कारण अग्ला पर्खाल लगाउनुपर्ने भएमा गृह मन्त्रालयको सिफारिससहित सोको स्ट्रक्चरल डिजाइनसहित निवेदन पेश गर्नु पर्नेछ ।

३.१३ भवनमा राखिने थप संरचनाः (क) कुनै पनि भवनमा होर्डिंग बोर्ड, टावर आदि राख्न गाउँपालिकाबाट पूर्वस्वीकृति लिनु पर्नेछ । भवनको स्ट्रक्चरल डिजाइनमा नै यस्ता संरचनाहरुको भारलाई समावेश गरेको भए र शहरको स्वरुपमा नकारात्मक असर नपार्ने प्राविधिक समितिको सिफारिसमा मात्र भवनमा यस्ता संरचनाहरु जडान गर्न दिइनेछ ।

३.१४. अग्नि सुरक्षाः (क) बहुतल्ले भवनहरु १५ मिटर (५तला) वा सोभन्दा वढी उचाई भएका), सभा भवन, सँस्थागत भवन, शैक्षिक भवन (दुईतल्लाभन्दा बढी र १००० वर्ग मिटरभन्दा बढी निर्मित क्षेत्र भएको), व्यावसायिक प्रयोजन (प्लटको क्षेत्रफल ५०० वर्ग मिटरभन्दा बढी भएको), व्यापारिक (कूल ढाकेको क्षेत्रफल ७५० वर्ग मिटरभन्दा बढी भएको, होटेल, अस्पताल तथा नर्सिङ्गहोमहरु, वेसमेन्ट भएका भवनहरु, औद्योगिक भण्डारण, बैठक/ पार्टीप्यालेस/ हलहरु र खतरापूर्ण प्रयोजनका भवनहरुमा अग्नी सुरक्षाका प्रावधानहरु र आगलागीबाट बच्ने उपायहरु समेत नक्शासहित पेश गर्नुपर्नेछ र आवश्यक चेक जाँच र परीक्षण गरी प्रतिवेदनका आधारमा र प्राविधिक समितिको सिफारिसमा गाउँपालिकाले अग्नी सुरक्षा प्रमाणपत्रसहित भवन प्रयोजनको अनुमति दिनेछ ।

(ख) गाउँपालिकाले माथि उल्लेख भएका भवनहरुको सन्दर्भमा अग्नी सुरक्षा प्रमाणपत्रलाई वार्षिकरुपमा आवश्यक चेक जाँच र परीक्षण गरी प्रतिवेदनका आधारमा नवीकरण गर्नेछ ।

ग) शहरी क्षेत्रमा टाँसिएका भवनहरुमा (Attached Buildings) अनिवार्यरुपमा प्रत्येक भवनमा कम्तिमा एकवटा अग्नि सामक यन्त्र (Fire Extinguisher) राख्नु पर्नेछ । अग्नि सामक यन्त्रको हरेक १ वर्षमा आवश्यक चेक जाँच र परीक्षण गरिनेछ ।
४. योजना मापदण्डः

कुनै पनि व्यक्ति, सँस्था, निकायले सामान्य किसिमको आवासीय वा व्यापारिक वा सँस्थागत प्रयोजनका लागि निर्दिष्ट लक्ष्यसहितको निर्माण योजना वा सामुहिक आवास वा सार्वजनिक भवन निर्माण वा जग्गा एकीकरण पद्धतिद्वारा वा ठूला कित्तालाई (एक वा धेरै) कित्ताकाट गरी जग्गाको कारोबार गर्न चाहेमा नक्सा वा भौतिक योजना वा गुरु योजनासहितको निवेदन दिनु पर्नेछ । प्राविधिक समितिको सिफारिसमा गाउँपालिकाले यसै मापदण्डको प्रतिकूल नहुने गरी त्यस्तो योजनालाई उद्देश्यअनुरुप प्लटभित्र बनेको वा प्रस्तावित भवन र जग्गाको मापदण्ड, सेवा सुविधा, पूर्वाधार व्यवस्था साथै भू—उपयोग क्षेत्र, विस्तारक्षेत्रको आधारमा कार्यान्वयनको स्वीकृति (एबिलिलष्लन एभचक्ष्त) दिनेछ ।

४.१ सडक (क) जिल्ला सडक District Road Core Network (DRCN), ग्रामिण सडक Village Road (VR) सँग जोडिने योजनाभित्रको मुख्य सडकको सडक अधिकार क्षेत्र बाह्य सडकको सडक अधिकार क्षेत्र बराबर वा न्यूनतम् ६ मिटर हुनु पर्नेछ ।

(ख) अन्य भित्रि सडकहरुको न्यूनतम् सडक अधिकार क्षेत्र ६ मिटर हुनु पर्नेछ ।

(ग) सबै सडकहरुको सडक अधिकार क्षेत्र क्रसिङ र मोडमा सडककै सडक अधिकार क्षेत्रको लम्बाईसम्म दुवैतर्फ कम्तिमा ०.५, ०.५ मिटर चौडाई थप हुनु पर्नेछ ।

(घ) नेपाल सरकारले तोकेको राजमार्ग वा अन्य सडकहरुसँग विकास गरिने बाटो सिधै जोडाउन सम्बन्धित कार्यालयको स्वीकृति समेत आवश्यक पर्नेछ ।

(ङ) अन्य सडकसँग नजोडिएको (Dead end) सडकको हकमा कल—डे—स्याक (cul-de-sacs) राख्नु पर्नेछ । यसको क्षेत्रफल कम्तिमा ८० वर्ग मिटर हुनु पर्नेछ । यस्तो सडकको सुरुवात विन्दु (starting point) को उचाइभन्दा अन्तिम मोड (Turning point) को उचाइ वढी हुनु पर्नेछ वा पानीको निकासको व्यवस्था गरिएको हुनुपर्नेछ ।

४.२ घडेरी (PLOT) : (क) घडेरीको बाटोतर्फको मोहोडा (Frontage) अनुसूची ९ अनुसार हुनु पर्नेछ ।

(ख) घडेरीको गहिराई न्यूनतम् १२ मिटर हुनु पर्नेछ ।

ग) घडेरीको न्यूनतम् क्षेत्रफल अनुसूची ९ अनुसार हुनु पर्नेछ ।

घ) प्लटको मोहोडा र गहिराइको अनुपात २.२५ मिटरभन्दा वढी हुनु हुंदैन ।

ङ) कित्ताको पुनः विभाजनलाई स्वीकृति दिइने छैन ।

४.३ सार्वजनिक हरीत खुल्ला क्षेत्रः योजनामा सडक बाहेक स्वच्छ र हराभरा वातावरणका लागि सम्पूर्ण क्षेत्रफलका आधारमा निम्नानुसार सार्वजनिक हरीत खुला क्षेत्र छाड्नु पर्नेछ ।

क्षेत्रफल	खुला क्षेत्र % मा
१० रोपनीसम्म	५ % र कम्तिमा ९० वर्ग मिटर
१० — २५ रोपनी	४ % तर अघिल्लो प्रावधानको क्षेत्रफल भन्दा कम नहुने गरी ।
२५ — ५० रोपनी	३.५ % अघिल्लो प्रावधानको क्षेत्रफल भन्दा कम नहुने गरी ।

५० रोपनीदेखि माथि	२.५ ५ अघिल्लो प्रावधानको क्षेत्रफलभन्दा कम नहुने गरी ।

(क) सार्वजनिक हरीत खुल्ला भागमा यसको उद्धेश्य विपरीत हुने कुनै पनि किसिमको ठूला संरचनाहरु निर्माण गर्न दिइने छैन ।

(ख) सार्वजनिक हरीत खुल्ला भाग कुनै सडकसँग जोडिएको हुनु पर्नेछ र आकार जस्तो सुकै भएपनि खुला भागको न्यूनतम् चौडाई ८ मिटर हुनु पर्नेछ । साथै उक्त भागलाई खुल्ला भागको रुपमा बाहेक सट्टापट्टा गरेर अन्य प्रयोजनमा उपयोग गर्न पाइने छैन ।

४.४ पूर्वाधार तथा सेवा सुविधाः (क) आवश्यक पर्ने पूर्वाधार तथा सेवा सुविधा (सडक, खानेपानी, विद्युत, दूरसञ्चार, ढल आदि) को विस्तृत योजना र सोको कार्य योजना समेत निवेदनसाथ पेश गरी सोको समेत स्वीकृत लिनु पर्नेछ ।

(ख) योजनाको लक्ष्य, क्षेत्रफल र जनसंख्याको आधारमा शैक्षिक, स्वास्थ्य, अत्यावश्यक सेवासम्बन्धि जस्ता सुविधाहरुको लागि खुल्ला क्षेत्रकै वरावर अतिरिक्त खुल्ला भाग व्यवस्था गर्नु पर्नेछ ।

ग) पाँच तल्लाभन्दा अग्ला भवनहरुमा आगलागीबाट बच्न वेग्लै सिढी र आवत जावतका लागि थप लिफ्टको समेत व्यवस्था हुनु पर्नेछ ।

४.५ विशेष प्रकारका वा प्रयोजनका भवनहरुः (क) विशेष प्रकारका भवनहरुका लागि अन्यत्र उल्लेख नभएकोमा बाहेक गाउँपालिकाले सम्बन्धित निकायको मापदण्ड र निर्देशनमा भएअनुरुप तोकिदिए/स्वीकृति दिएबमोजिम हुनेछ ।

(ख) पेट्रोल पम्पः (१) पेट्रोल पम्पलाई १६ मिटर वा सोभन्दा बढी सडक अधिकार क्षेत्र भएको सडकमा मात्र स्वीकृति दिइनेछ ।
(२) निवेदनसाथ सम्बन्धित निकायको मापदण्ड र अनुमति पेश गर्नु पर्नेछ ।
(३) खुल्ला क्षेत्र कायम गर्न र गाडीको आवतजावतलाई सहज तुल्याउन पेट्रोल पम्पको जग्गाको न्यूनतम् क्षेत्रफल १०१७ वर्ग मिटर सडकतिरको मोहडाको चौडाई न्यूनतम् ३० मिटर हुनु पर्नेछ ।
(४) पेट्रोल पम्प रहने स्थान सडकको चौबाटो (JUNCTION) बाट कम्तिमा १०० मिटर टाढा हुनु पर्नेछ ।
(५) इन्धनको विक्री वितरण पेट्रोल पम्पले आफनै कम्पाउण्डभित्र गर्न पर्नेछ । सो प्रयोजनका लागि सडकको अधिकार क्षेत्र प्रयोग गर्न पाउने छैन ।

(ग) टाँसिएका भवनहरु (Attached Building) : एउटै उचाइका अधिकतम् ३ तले भवनहरु भएको खण्डमा मात्र टाँसिएका भवनहरु निर्माण गर्न दिइनेछ ।

(घ) जोडिएका भवनहरु (Joined Building) निर्माण गर्दा भवनको मर्मत गर्न पर्दाको अवस्थामा भवन स्वामित्वकर्ताहरुमा पर्न आउने दायित्व समेत भवन निर्माण स्वीकृतिका लागि पेश गरिने निवेदनसाथ संलग्न हुनु पर्नेछ ।

(ङ) एकीकृत भवन (House Pooling) : (१) घना शहरी क्षेत्रमा भवन एकीकृत (House Pooling) गरी पुनःनिर्माण गर्न स्वीकृति दिंदा प्रस्तावित सडकको चौडाई र कूल क्षेत्रफल साविक सडकको चौडाइ र कूल क्षेत्रफलभन्दा कम नहुने गरी दिइनेछ ।

(च) नियन्त्रित भौतिक योजनाः (१) परिसरमा पस्ने र निस्कने दुई वेग्लावेग्लै सडकको व्यवस्था हुनु पर्नेछ । यी मुख्य सडकहरुको चौडाई कम्तिमा ६.० मिटरको हुनु पर्नेछ ।

(२) परिसरभित्रको सडक, खुला क्षेत्र आदिको स्वामित्व सोही परिसरभित्रका जग्गा धनीहरुमा संयुक्तरुपमा रहने कानूनी व्यवस्था भएको हुनु पर्नेछ ।

(३) परिसरभित्रका सडक, खानेपानी, नाली र ढलको निर्माणको दायित्व प्रस्ताव गर्ने सँस्थाले नै उठाउनु पर्नेछ ।

(४) ६ मिटरसम्म चौडा सार्वजनिक सडकले छोएको जग्गामा १५ मिटरसम्मका अग्ला आवासीय प्रयोजनका भवनहरु मात्र स्वीकृति दिइनेछ । ८ मिटर वा सोभन्दा बढी चौडा सार्वजनिक सडकले छोएका जग्गाहरुमा मात्र १५ मिटरभन्दा अग्ला आवासीय र सार्वजनिक भवन निमाण गर्न स्वीकृति दिइनेछ ।

४.६ जग्गा एकीकरण सम्बन्धी व्यवस्थाः

४.६.१.गाउँपालिकाले एकीकृत जग्गा विकास (Land Pooling) एकिकृत बस्ती विकास (Integrated Settlement Development) र एकिकृत आवास (House Pooling) कार्यक्रमहरुमा कम्तिमा ५० घरधुरीको सहभागिता भएको हुनुपर्नेछ ।

४.७ अन्य विशेष प्रावधानहरुः (क) कुनै पनि भौतिक विकास योजना प्रस्तावमा सो जमिनको भारवहन क्षमता र प्राकृतिक प्रकोपको दृष्टिकोणले जोखिमयुक्त नरहेको बारेमा सम्बन्धित प्राविधिकको स्पष्ट सिफारिश पेश नभएमा प्रस्ताव स्वीकृत गरिने छैन ।

(ख) सार्वजनिक प्रयोजनका लागि गरिने जग्गा विकास, नियन्त्रित भौतिक योजना, जग्गा वा भवन एकीकरण योजना प्रस्तावमा भवनहरुको गुरु योजना समेत पेश हुनु पर्नेछ । प्रस्तावित योजनाको मुख्य सडकको चौडाई कम्तिमा ६.० मिटरको हुनु पर्नेछ ।

(ग) भौतिक योजनाबद्ध क्षेत्रभित्र तोकिएको आवासीय, सार्वजनिक क्षेत्रका कुनै पनि भवनलाई तोकिएको प्रयोजनमा परिवर्तन ल्याउन दिइने छैन ।

५. नक्शा, निर्माण र सुपरीवेक्षण

५.१ नक्सा र निर्माण सम्बन्धी प्रावधानः (क) मैवाखोला गाउँ कार्यपालिकाभित्र कुनै पनि जग्गाधनीले विकास निर्माणको लागि प्रस्ताव गर्दा डिजाइन तथा नक्शा प्रस्तुतीकरण निर्देशिकामा उल्लेखित प्रावधानहरु पूरा गर्नु पर्नेछ । डिजाइन र निर्माण गर्दा राष्ट्रिय भवन संहितालाई आधार बनाउनु पर्नेछ ।

(ख) ९२.९० वर्ग मिटरभन्दा वढी प्लिन्थ एरीया भएका वा तीन तलाभन्दा वढी वा स्ट्रक्चरल स्प्यान ४.५ मिटरभन्दा वढी, स्ट्रक्चरमा जटिलता रहेका र धेरै मानिसहरुको आवतजावत हुने महत्वपूर्ण प्रयोजनका भवनहरुको ढाँचा, नक्सा, स्ट्रक्चर तथा विशेष सुविधाहरुको डिजाइन निर्माण सुपरीवेक्षण आर्किटेक्ट वा इन्जिनियरबाट गराउनु पर्नेछ । सम्वन्धित आर्किटेक्ट वा इन्जिनियरले इन्जिनियरिङ्ग विषयमा स्नातक उत्तीर्ण गरी नेपाल ईञ्जिनियरिङ्ग परिषदमा रजिष्ट्रेशन भएको हुनुपर्नेछ ।

(ग) ९२.९० वर्ग मिटर सम्म प्लिन्थ एरीया भएका वा तीन तलासम्म वा स्ट्रक्चरल स्प्यान ४.५ मिटरसम्म र स्ट्रक्चरमा जटिलता नरहेको तथा ग र घ वर्गका साधारण भवनहरुको नक्साको डिजाइन र निर्माण सुपरीवेक्षण सिभिल तथा आर्किटेक्ट इन्जिनियरिङ्ग विषयमा प्रविणता प्रमाणपत्र तह उत्तीर्ण गरेका सम्वन्धित प्राविधिकले गर्न सक्नेछन ।

(घ) निर्माण स्वीकृतिका लागि निवेदन दिंदा भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माणको सुपरीवेक्षणमा रहेको प्राविधिकसँगको तोकिएको ढाँचामा भएको सम्झौतापत्र समेत समावेश गर्नु पर्नेछ । सम्झौताअनुसार सुपरिवेक्षण कार्य गर्न नसक्ने भएको अवस्थामा प्राविधिकले र निर्माणकर्ताले सोको जानकारी गाउँपालिकालाई अविलम्व दिनु पर्नेछ । यस्तो सूचना नदिएकोमा गाउँपालिकाले भवनको स्वीकृति रोक्न सक्नेछ ।

(ङ) सबै किसिमका भवनहरुको निर्माणमा मैवाखोला गाउँ कार्यपालिकामा नियमपूर्वक दर्ता भएका तत्सम्बन्धी तालिमप्राप्त दक्षकर्मीहरुको संलग्नता अनिवार्य हुनु पर्नेछ । भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माणमा संलग्न रहेका दक्षकर्मीहरुसँगको तोकिएको ढाँचामा भएको सम्झौतापत्र समेत समावेश गर्न पर्नेछ ।

(च) भवनको रेखदेखमा संलग्न प्राविधिक वा प्राविधिक सँस्था मैवाखोला गाउँ कार्यपालिकामा नियमपूर्वक दर्ता भएको हुनु पर्नेछ ।

(छ) भवन ऐन, २०५५ अनुसार शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग डिभिजन कार्यालय इलामको प्राविधिक स्वीकृति आवश्यक पर्ने भवनहरु (सरकारी कार्यालहरु, अस्पताल, नर्सिङ होम, सिनेमा हल, सभा हल, सुपर मार्केट आदि) को हकमा सो स्वीकृति निवेदनसाथ पेश गर्नु पर्नेछ ।

(ज) (१) आर्किटेक्चरल र स्ट्रक्चरल नक्साको सम्पूर्ण जिम्मेवारी डिजाइन गर्ने प्राविधिकको हुनेछ ।

(२) निर्माण भएको संरचनाको नक्सा र डिजाइनअनुसार भए नभएको प्राविधिक जिम्मेवारी संलग्न रहेको प्राविधिकको र अन्य जिम्मेवारी घरधनीको हुनेछ ।

(झ) निर्माण कार्य गर्दा अपनाउनुपर्ने सुरक्षा, दूर्घटना वीमालगायतका अन्य विविध पक्षहरुको जिम्मेवारी अन्य व्यवस्था गरिएकोमा बाहेक घरधनीको हुनेछ । भवन निर्माणको प्लिन्थ लेभलसम्मको प्रारम्भिक इजाजत उपरोक्त कागजात पेश गरे पश्चात् मात्र प्रदान गरिनेछ ।

(ञ) तेश्रो पक्ष जाँच (Third Party Verification) गर्न सक्नेः क र ख वर्गको भवनलाई निर्माण अनुमति तथा निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिँदा गाउँपालिकाले तेश्रो पक्ष जाँचको व्यवस्था गर्न सक्नेछ । सोको लागि गाउँपालिकाले इन्जिनियरहरुको रोष्टर तयार गरी आर्किटेक्ट वा सिभिल ईन्जिनियरबाट तेस्रो पक्षीय जाँच गराउनेछ । राष्ट्रिय तथा अन्तर्राष्ट्रिय महत्वका तथा जटिल प्रकृतिको भवन संरचनाको डिजाइनमा गाउँपालिकाले आमन्त्रित विशेषज्ञहरु समेतबाट समकक्षी पुनरावलोकन (Peer Review) को व्यवस्था समेत गर्न सक्नेछ ।

(ट) स्वीकृति प्रदान गरिएको अवधिभित्र निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा भवनको जति तलाका निर्माण कार्य सम्पन्न भएको छ, सोको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइनेछ । यसरी आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिइसकेका भवनले थप निर्माण कार्य गर्न पुनः अनुमति लिनु पर्नेछ ।

(ठ) प्रथम चरणमा प्लिन्थसम्मको निर्माण गर्न र सो सम्पन्न भएपछि मात्र प्रत्येक तलाको चरणवद्धरुपमा क्रमशः निर्माण गर्न स्वीकृति दिइनेछ । सम्पूर्ण भवन निर्माण कार्य सम्पन्न भए पश्चात् मात्र नक्शा पासको प्रमाण—पत्र "**भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाण—पत्र**" दिइनेछ ।

(ड) प्रारम्भिक चरण समाप्तपछि पेश गरिएको नक्सा वमोजिम भवन निर्माण गरिएको भनी घरधनीले तोकिए बमोजिमको ढाँचामा निवेदन दिनु पर्नेछ ।

(ढ) निर्माण सुरु गर्ने स्वीकृति पाएपछि मात्र निर्माण कार्य सुरु गर्नु पर्नेछ ।

(ण) भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माण अवधिसम्म गाउँपालिकाले उपलब्ध गराएको स्वीकृत साइट प्लान (Site Plan) को फ्लेक्स होर्डीङ बोर्ड सर्वसाधारणले प्रष्ट देख्ने गरी अनिवार्यरुपमा निर्माण स्थलमा राख्नु पर्नेछ । स्थलगत निरीक्षणका वखत निर्माण अनुमतिपत्र र स्वीकृत नक्शा देखाउनु पर्नेछ ।

(त) सडक र पेटीमा निर्माण सामाग्री राख्न र तत् सम्बन्धि काम गर्न दिइने छैन ।

(थ) अन्य व्यक्तिको वा सार्वजनिक वा सरकारी स्वामित्व भएका जग्गा अतिक्रमण सम्बन्धमा सम्पूर्ण जिम्मेवारी जग्गा धनीको हुनेछ ।

(द) अन्य सँधियार वा कसैको सन्धी सर्पन पर्ने वा कुनै बाधा अड्चन पर्ने देखिएमा सम्बन्धित व्यक्ति वा सँस्था वा कार्यालयको स्वीकृति लिएर मात्र बनाउनुपर्नेछ ।

६. विविध

६.१.१ विशेष प्रावधानः निर्माण भैसकेका भवन नियमित गर्नेः
क.१.१ आंशिक रुपमा नक्शा पास गरेको १७ मिटर भन्दा कम उचाइको भवनः
गाउँपालिकाले लागु गरेको मापदण्ड, राष्ट्रिय भवन संहिता तथा सडक ऐन अनुसरण गरेको, सार्वजनिक वा सरकारी जग्गा अतिक्रिमण नगरेको अवस्थामा यो मैवाखोला गाउँ कार्यपालिकाको विकास—निर्माण मापदण्ड, २०८२ लागू भएको मितिले एक वर्षको समय दिई नक्शा पास गर्न आह्वान गर्दा भवन स्वामित्वकर्ताले उक्त भवन तत्कालिन मापदण्ड अनुसार रहेको भन्ने प्राविधिक प्रतिवेदन सहित निवेदन दिएमा तोकेको प्रकृया अनुरुप गाउँपालिकाले नक्सापास गरिदिनेछ । यो व्यवस्था अनुसार निवेदन नदिएका र सडक, सरकारी, ऐलानी, पर्ति जग्गा आदि अतिक्रमण गरेका भवनहरु गाउँपालिकाले भत्काउन लगाउने वा भत्काउन सक्नेछ ।

क.१.२ निर्माण भइसकेको १७ मिटर भन्दा अग्ला भवनः प्रावधान क.१.१ अनुरुप नियमित गर्दा प्राविधिक समितिको सिफारिसमा नक्सापास गरिनेछ ।

क.१.३ मैवाखोला गाउँ कार्यपालिकाको थपभएको गाउँपालिका क्षेत्र समेतमा (नक्सा पास गर्ने प्रावधान नभएका साविकका गा.वि.स.हरु समेतमा) निर्माण भएका भवनहरु यो निर्माण मापदण्ड लागू भएको एक वर्ष भित्र मैवाखोला गाउँ कार्यपालिकाले तोकेको प्रकृया अनुसार गाउँपालिकाको अभिलेखमा दर्ता गराउनु पर्नेछ । अभिलेखिकरण नगरिएका भवनहरुलाई गाउँपालिकाबाट कुनै प्रकारको सिफारीश गरीने छैन ।

उक्त भवनहरुलाई अभिलेखिकरण गर्दाः
क.१.३.१ भवनहरुमा रहेका कमी कमजोरी, जोखिम, पालना गर्नु पर्ने मापदण्ड र सतर्कता औल्याएर (मापदण्ड अनुसारः साइड मार्जिन, सडकको केन्द्रबाट छोडिएको दुरी, सडक अधिकार क्षेत्र नपुग भएका स्थान हरुमा आवश्यक परेको अवस्थामा जग्गा धनी आफैले उक्त संरचना वा संरचनाको भाग हटाईदिने तथा भवन संहिता अनुसार कमी कमजोरी, जोखिमहरुमा सवलिकरण गर्ने कागज गराई गाउँपालिकाले अभिलेखमा राख्नेछ ।

क.१.३.२ उक्त भवन तथा संरचनाहरुको आर्किटेक्चरल नक्साहरु (साईट प्लान, फ्लोर प्लान, इलिभेसनहरु, अग्लो स्थानवाट काटिएको सेक्सन तथा स्थलगत रुपमा देखिए अनुसारका सेक्सनल डिटेलहरु) असिस्टेण्ट सव इन्जिनियर वा सो भन्दा माथिका प्राविधिकबाट तयार गराई पेश गरेमा प्रेषित नक्सा प्रमाणित गरी स्थलगत सर्जमिन अनुसार गाउँपालिकाले अभिलेखमा राख्नेछ ।

क.१.३.३ उक्त भवन तथा संरचनाहरुको आर्किटेक्चरल नक्साहरु पेश गाउँ्ी आवश्यक सम्पूर्ण डिटेलहरु मात्र उल्लेखगरी तोकिएको दरखास्त दिएमा स्थलगत सर्जमिन अनुसार गाउँपालिकाले अभिलेखमा राख्नेछ ।

क.१.४ बाँसको बारवेर गरी माटोको लिउन गरेका/नगरेका र प्लास्टीक/खर/कर्कट पाताको छाना भएका अधिकतम ३ तले अस्थाई किसिमका घरहरुलाई निरीक्षण गरी कमी कमजोरी, जोखिम र पालना गर्नु पर्ने मापदण्ड र सतर्कता औंल्याई गाउँपालिकाले निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र जारी गर्नेछ ।

क.१.५ माटोको जोडाईमा इटा/ ढुंगा वा बाँस/ काठ/ सेन्टरवेरा/ टीनको वारवेरगरी प्लास्टीक/ खर/ कर्कट पाताको छाना लगाएका अधिकतम ३ तले अस्थाई किसिमका घरहरुलाई निरीक्षण गरी कमी कमजोरी, जोखिम र पालना गर्नु पर्ने मापदण्ड र सतर्कता औंल्याई गाउँपालिकाले निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र जारी गर्नेछ ।

क.२.१. दिइएको दरखास्तमा सडक अधिकारक्षेत्र, सेटव्याक, छोडिएको साईड मार्जिन, सडकको केन्द्रबाट छोडिएको दुरी, सेप्टीक टेंक, सोकपिट तथा ग्राउण्ड कभरेज उल्लेख भएको साईट प्लान तथा लोकेसन प्लान संलग्न गरीनेछ ।

क.२.२ पाँच तल्ला भन्दा अग्ला भवनहरुको हकमा भने प्राविधिक समितिको सिफारिश अनुसार गरीनेछ ।

ख. यो मापदण्ड लागु भए पश्चात निर्माण गरी नक्सापासको लागी पेश हुने ख तथा ग वर्गका भवन तथा संरचनाहरुमा यस मापदण्ड तथा राष्ट्रिय भवन संहिता पालना भएकोमा नक्सापाश दस्तुरको शतप्रतिशत जरीवाना लिई १५ दिने सूचना प्रकाशित गरी सर्जमिन पश्चात घर भएको प्रमाणपत्र जारी गरीनेछ । यस्ता भवनहरुमा पालना गर्नुपर्ने मापदण्ड पालना नभएको स्थितिमा उक्त उल्लंघन अभिलेखमा उल्लेख गरी राखिनेछ ।

ग. माथिका क. र ख. को व्यवस्था अनुसार नक्सापाश नगरी वा निवेदन नदिएका र सडक, सरकारी, ऐलानी, पर्ति जग्गा आदि अतिक्रमण गरेका भवनहरु गाउँपालिकाले भत्काउन लगाउने वा भत्काउनेछ ।

६.१.२ सार्वजनिक, क वर्गका तथा ख वर्गका ५ तला भन्दा अग्ला भवन तथा संरचना निर्माण गर्न सम्बन्धित भवन तथा संरचना निर्माणकर्ताले माटो परिक्षण गराई सोहि अनुसारको प्रेशित स्ट्रकचरल डिजाईन र प्राविधिक समितिको सिफारीसमा निर्माण अनुमति दिइनेछ ।

६.१.३. स्वीकृति प्रदान गरिएको अवधि भित्र निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा भवनको जति तलाका निर्माण कार्य सम्पन्न भएको छ, सोको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइनेछ ।

यसरी आँशिक निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिइसकेका भवनले थप निर्माण कार्य गर्न पुनः अनुमति लिनु पर्नेछ ।

६.१.३. आर्थिक वर्ष २०८२ माघ देखि भूकम्प प्रतिरोधात्मक भवन निर्माण सम्वन्धी आधारभूत तालिम लिई मैवाखोला गाउँ कार्यपालिकामा सूचीकृत भएको कालिगढ, मिस्त्रि वा ठेकेदारले मात्र सुपरिवेक्षण गर्ने प्राविधिकको निर्देशनमा भवन स्वामित्वकर्तासंग सम्झौता गरी भवन निर्माण गर्न पाउनेछ ।

६.२ विज्ञापन सम्बन्धी वोर्ड

विज्ञापन सम्वन्धी वा अन्य कुनै पनि प्रकारका होर्डिङ्ग वोर्डहरु राख्न पर्दा गाउँपालिकाको स्वीकृति लिएर मात्र राख्न पाइनेछ ।

६.३ दण्ड सजायः

(क) यो मापदण्डमा उल्लेख भएका कुराहरु उल्लंघन भएमा सम्बन्धित व्यक्ति वा सँस्थालाई कानूनवमोजिम कारवाही गरिनेछ ।

(ख) निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिएका भवनहरु सार्वजनिक प्रयोजनमा ल्याउन पाइने छैन । निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिएका भवनहरुले भवन भाडामा लाउन र व्यापारिक प्रयोजनमा लगाउन पाउने स्वीकृति प्राप्त गर्ने छैनन् ।

(ग) स्वीकृति विना निर्माण भएका वा उपयोग परिवर्तन गरेका या निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिएका भवनलाई आधारभूत सार्वजनिक सेवाहरुबाट बञ्चित गरिनेछ ।

(घ) मापदण्ड पालना गाउँ बनेका कुनै पनि भवनलाई गाउँपालिकाले पूर्ण वा आंशिकरुपमा भत्काउन लगाउनेछ । भवनका स्वामित्वकर्ताले आनाकानी गरेका कारणले त्यस्तो भवन गाउँपालिका आफैले भत्काउन परेमा भत्काउन लागेको खर्च निजबाट सरकारी बाँकी सरह असूल उपर गरिनेछ ।

(ङ) मापदण्ड पुऱ्याएर भवन निर्माण अनुमति वा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिइसकेको भवनले पछि कित्ताकाट गरी वा कुनै खालि कित्ता बेचबिखन गर्दा स्वीकृत मापदण्ड कायम नहुने गरी कित्ताकाट वा बेचविखन गरेमा सो भवनको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र स्वतः खारेज हुनेछ र गाउँपालिकाले त्यस्तो भवन आफैंले भत्काउनेछ वा भत्काउन लगाउनेछ । साथै भत्काउँदा लाग्ने सम्पूर्ण खर्च घरधनीबाटै असुलउपर गरिनेछ ।

(च) मापदण्ड विपरितका भवनलाई मापदण्डअनुरुप बनेको भनि प्रमाणित गर्ने प्राविधिक र कर्मीलाई प्रचलित ऐन कानूनअनुसार कारवाही हुनेछ ।

६.४ मापदण्डको व्याख्याः

विद्यमान मापदण्डमा व्यवस्था नभएका वा अपर्याप्त भएका प्रावधानहरुको प्रचलित ऐन वमोजिम प्रचलित व्याख्या एवम् व्यवस्था गाउँपालिकाले गर्नेछ ।

६.४ प्रचलित कानून वमोजिम हुनेः
यो मापदण्डमा उल्लेखित प्रावधान प्रचलित ऐन सँग वाझिएको खण्डमा वाझिएको हदसम्म सो प्रावधान निस्कृय हुनेछ ।

६.५ खारेजी तथा बचाउः
(क) यस मापदण्ड लागु हुनुभन्दा अघि नै बनाइएका सम्पूर्ण मापदण्डहरु खारेज गरिएका छन् ।
(ख) यस मापदण्ड लागु हुनुभन्दा अघि यस गाउँपालिकाले लागु गरेका मापदण्डअनुरुप भए गरेका सम्पूर्ण काम कारवाहीहरु यसै मापदण्डबमोजिम भए गरेको मानिनेछ ।

अनुसूची १
(भू—उपयोगसम्बन्धि दफा २.२.१ को प्रयोजनका लागि)
वस्ती विकासका लागि रोक लगाइएको क्षेत्र

क्रम संख्या	क्षेत्र	स्थान
१	वन क्षेत्र	सामुदायिक वन, सरकारी वन, कवुलियती वन, धार्मिक वन, दर्ता भएका नीजी वन ।
२	सिमसार क्षेत्र र पानीको मुहान	तल्लो पधेरेधारा वडा नं. ३, युमामाङहिम देखि उत्तर तर्फ लुकुवा खोला पूर्व सिरुवानी डाँडाको सम्पूर्ण क्षेत्र सिमसार क्षेत्र, ओखे सिम्बल चौतारा, गैरीगाउँ भुतभुते क्षेत्र,
३	सार्वजनीक जग्गा	पर्ति, ऐलानी, नेपाल सरकारको स्वामित्वमा रहेका सम्पूर्ण जग्गाहरु, सार्वजनक प्रयोजनका लागि जग्गाधनीले मन्जुरीनामा दिएका जग्गा, बाटो, पाटी, पौवा, गुठी जग्गाहरु आदी । वडा नं. ३ को स्वास्थ्य खोप केन्द्र, ताङसादिन, साँघु स्वास्थ्य चौकी, साँघु प्रहरी चौकी, चिस्यान केन्द्र, साँस्कृतिक संग्रहालय, सामुदायिक महिला भवन कोलडाँडा, बहुउद्देश्यीय कभर्ड हल, प्रशासनिक भवन भएको २० रोपनी क्षेत्र, नारायणी मा.वि. को नमूना विकास भवन भएको क्षेत्रहरु
४	चिरा परेको भूभाग, पहिरो	मैवाखोला वडा नं. ३ स्थित प्रशासनिक भवनको तलतिरको गैरी गाउँ आसपास क्षेत्र वडा नं. ४ को रिफाइले टोल, टारि टोल क्षेत्र, घिमिरे टोल आसपास, खम्सादेन टोल, निगाले डाँडा, मंगलादेवी आवि भन्दा तल ओदकको क्षेत्र आसपास, मगरटोल तेर्सो लाईन टोल, एकवासे, कमेरे, मालिङ्गेनी आसपासको क्षेत्र ,खम्शादेन टोल, देउराली डाँडा, रिफैले भितै गैरी को आसपास, वाँगेलाम टोल, भालु ढुंगा, सोरेनी, भालुखोप, नेरुवा खोला को आसपास क्षेत्र ।

		वडा नं. ६ को थुकियादो देखि साविक फाकुम्वा ९ को बिजुली लघु पावर हाउस मैवाखोलाको आसपास हुँदै फुङ्गफाङ्ग, नेङवा खोला, साम्तुङ्ग खानीलाई बाढी/पहिरो क्षेत्र साथै रानीवन भूभाग र सन्त विकको घर देखि रानीबन सम्मको क्षेत्र
५	खोला किनारा, खोल्सी पहिरो	खोला, खोल्सा, खोल्सी आदि वडा नं. ३ मा लुकुवाखोलाको तल्लो भेग, प्यात्तु, नेराको तल्लो भेगलाई बाढी पहिरो प्रकोप क्षेत्र, माङमाया खोलाको दक्षिण जंगलको सिमाना देखि उत्तर खार्ते खोलासम्मको सम्पूर्ण क्षेत्र ।
६	३० डिग्री भन्दा भिरालो जमिन	

अनुसूची २
९भू—उपयोगसम्बन्धि दफा २.१.ख (२) को प्रयोजनका लागि)
सुरक्षित खुल्ला क्षेत्र

क्रम संख्या	सुरक्षित खुल्ला क्षेत्र	कैफियत
१	भूपु सैनिक खेल मैदान	वडा नं. ३
२	नारायणी माध्यमिक विद्यालयको प्राङ्गघण	वडा नं. ३
३	मदन भण्डारी रंगशाला खेल मैदान क्षेत्र	वडा नं. ३
३	मानेडाँडा आ.वि खेल मैदान	वडा नं. ३
४	सरस्वती आ.वि., खेल मैदान	वडा नं. ३
५	नरहाट	वडा नं. ३
६		
७		
८		

अनुसूची ३
(भू—उपयोगसम्बन्धि दफा २.१.ख (२) को प्रयोजनका लागि)
संरक्षित सम्पदा स्थलहरु

क्रम संख्या	संरक्षित सम्पदा स्थलहरु	कैफियत
१	सयम्वाहाङ पाटि, शिव मन्दिर, साँघु आयुर्वेद, किरातेश्वर मन्दिर, युमा माङहिम, उर्गेन छोलिङ् गुम्बा,	वडा नं. ३
२		

३		
४		
५		
६		
७		
८		

अनुसूची ४

(भू—उपयोग सम्बन्धि दफा २.२ को प्रयोजनका लागि)

वस्ती विकास योग्य क्षेत्र

क्रम संख्या	क्षेत्र	स्थान
१	स्थापित शहरी उपक्षेत्र	साँघु बजार,
२	शहरी प्रतिवद्धता उपक्षेत्र	तेम्बे र तेल्लाबुङ
३	ग्रामिण उपक्षेत्र	क्रम संख्या १ र २ मा उल्लेखित वाहेकका क्षेत्रहरु

अनुसूची ५

(भू—उपयोग सम्बन्धि दफा २.२. (क) को प्रयोजनका लागि)

क्रम संख्या	क्षेत्र	स्थान
१	व्यापारीक क्षेत्र	स्थापित शहरी उपक्षेत्र, शहरी प्रतिवद्धता उपक्षेत्र (’क’ वर्ग सडक ’ख’ वर्ग सडक)

अनुसूची ६

(भू—उपयोगसम्बन्धि दफा २.२. (क) २ को प्रयोजनका लागि)

क्रम संख्या	क्षेत्र	स्थान
१	सिनेमा हल, ग्रील कारखाना, गाडी मर्मत केन्द्र, काठ चीरान मिल	स्थापित शहरी उपक्षेत्र, शहरी प्रतिवद्धता उपक्षेत्र, ("क" वर्ग सडक "ख" वर्ग सडक)

२	व्यवसायीक, कुखुरापालन, सुँगुर वंगुर पालन, गाई पालन, खसी बाख्रा पालन	स्थापित शहरी उपक्षेत्र, शहरी प्रतिवद्धता उपक्षेत्र, ("क" वर्ग सडक "ख" वर्ग सडक "ग" वर्ग सडक "घ" वर्ग सडकका दाँया वाँयासंग जोडिएका प्लट वाहेकका क्षेत्रहरुमा

अनुसूची ७

(भू—उपयोगसम्बन्धि दफा २.२. (ख) को प्रयोजनका लागि)

क्रम संख्या	क्षेत्र	स्थान
१	आवासीय क्षेत्र	व्यापारीक क्षेत्र बाहेकका क्षेत्रहरु
२	वास्तुकला	

अनुसूची ८

(दफा ३.३. (क) को प्रयोजनका लागि)

सडक अधिकार क्षेत्र

क स	क्षेत्र	सडक अधिकार क्षेत्र मिटर (ROW)	सेटव्याक दाँया वाँया मिटर (SETBACK)
१	**A Class roads (क वर्ग सडक)**	१२	२ X २
A001	Tirtire , Fatyanggre kharte – fakumba mahendra mabi , raniban, samtung hudai sindholung jharana samma	१२	२ X २
A002	Madan Bhandari marga sadak khanda bata majhuwa Tambrang- timbure Numlok hudai ghoretar Lamsemba Samma	१२	२ X २
A003	Wada no 3 dekhi ashiketar hudai wada no 4 chotlung park samma	१२	२ X २
A004	Bahu-udeshiya Kabardhall dekhi pangma dada – yangdeli khola hudai wada no 5 karyalaya samma	१२	२ X २
A005	Barjhyang hudai tembe dekhi palika bhawan samma sadak	१२	२ X २

क स	क्षेत्र	सडक अधिकार क्षेत्र मिटर (ROW)	सेटव्याक दाँया बाँया मिटर (SETBACK)
A006	Wada no 5 hudai chimphak- kamsang- Raniban hudai wada no- 6 samma sadak	१२	२ X २
A007	Wada no 5 hudai chimphak- kamsang- raniban hudai wada no- 6 samma sadak	१२	२ X २
२.	**B Class roads** (**ख वर्ग सडक**)		
B001	Kholakhet, Fatyangre Surbire Dada Gau, Majhgau Dekhi Tellabung Samma Sadak	८	१.५X १.५
B002	Baklogau, Bastala, Bhusune (Mukhya Mantra Garmin Sadak)	८	१.५X १.५
B003	Mukhyamantri gramin sadakko mudhe khanda bata khawa chaur samma	८	१.५X १.५
B004	Panma danda dekhi Ghimiregau, Tamrang Rifaile Sadak	८	१.५X १.५
B005	Koldada, Bungdhak, View Tower, Manedada Samma Sadak	८	१.५X १.५
B006	Bhaludhunga Saureni Hudai Jaribute Samma	८	१.५X १.५
B007	Makla dada hudai khamsaden samma	८	१.५X १.५
B008	Jamune- dadagau –Funchebung- basnet tole chimphak tole samma	८	१.५X १.५
B009	Phakungden chowk dekhi langsengmadada samma sadak	८	१.५X १.५
B010	Hamphabung dekhi Thukyado Samma sadak	८	१.५X १.५
B011	Nandi-sir ko ghar chheu dekhi sidingla-sahajit aa bi samma	८	१.५X १.५
B012	lungjang dekhi sahajit aa bi samma sadak	८	१.५X १.५
B013	Iphibung dekhi khurukla samma sadak	८	१.५X १.५
B014	Wada no 5 hudai chimphak kamsang raniban hudai wada no 6 samma-1	८	१.५X १.५
३.	**C Class roads** (**ग वर्ग सडक**)		

क स	क्षेत्र	सडक अधिकार क्षेत्र मिटर (ROW)	सेटव्याक दाँया वाँया मिटर (SETBACK)
C001	Surbire seluwaghat sadak	६	१.५X १.५
C002	Kamidada Meheltar Chitre Jodne Sadak	६	१.५X १.५
C003	Chitre Dekhi Gorja Jodne Sadak	६	१.५X १.५
C004	Manedada Dekhi Machhapokhari Jodne Sadak	६	१.५X १.५
C005	Lali- Kagate-mudhe – gorja jodne sadak	६	१.५X १.५
C006	Hattikhawa dekhi meheltar jodne sadak	६	१.५X १.५
C007	Panchami koksali basthala jodne sadak	६	१.५X १.५
C008	Lali Ramite Thotne Hudai Madan Bhandai Rajmarg Jodne Sadak	६	१.५X १.५
C009	Tembe hudai pokla hangthana samma sadak	६	१.५X १.५
C010	Manedada sikaritar hudai wada no 1 sima jodne sadak	६	१.५X १.५
C011	Amlingwa thotne singharaj manarani aabi hudai madan Bhandariko ghar jane sadak	६	१.५X १.५
C012	Dadagau tembe phrathamik swasthya Kendra jodne sadak	६	१.५X १.५
C013	Panchami tembe jodne sadak	६	१.५X १.५
C014	Mangjara Isera tole jodne sadak	६	१.५X १.५
C015	Lukuwa Sisne Jodne Sadak	६	१.५X १.५
C016	Lukuwa Aitabare Aathghare Jodne Sadak	६	१.५X १.५
C017	Tumbe-Nera-Simle-Mangmaya Sadak	६	१.५X १.५
C018	Tumbe - Hangyungba sadak	६	१.५X १.५

क स	क्षेत्र	सडक अधिकार क्षेत्र मिटर (ROW)	सेटव्याक दाँया वाँया मिटर (SETBACK)
C019	Hakpare sadak	६	१.५X १.५
C020	Khopte-Dabile-Okhre jodne sadak	६	१.५X १.५
C021	Talkharka Gelidada Chautare Jodne Sadak	६	१.५X १.५
C022	Kokre Odare jodne sadak	६	१.५X १.५
C023	Charbhaiya Tauketar Pakhrindhara Jodne Sadak	६	१.५X १.५
C024	Namuna School hudai battise jodne sadak	६	१.५X १.५
C025	Targhar-Sattal-Challe sadak	६	१.५X १.५
C026	Sattal Challe Gautam Dada Jodne Sadak	६	१.५X १.५
C027	Narhaat Wada karyala sadak	६	१.५X १.५
C028	Nera- Yangdeli sadak	६	१.५X १.५
C029	Kokre manedada school	६	१.५X १.५
C030	Targhar-Gotamedada sadak	६	१.५X १.५
C031	Narayani- Mil- Pokharitar sadak	६	१.५X १.५
C032	Narayani dekhi rajan thatlungko samma sadak	६	१.५X १.५
C033	Ekbase Thado Line Jiwatar Jodne Sadak	६	१.५X १.५
C034	Bhaldhunga, Bhaluikhop Maganwari Gaire Jodne Sadak	६	१.५X १.५
C035	Dabile Bojetar Odare Jodne Sadak	६	१.५X १.५
C036	Mahele Gharko Turning Hudai Bhitte Maulodada Jodne Sadak	६	१.५X १.५

क स	क्षेत्र	सडक अधिकार क्षेत्र मिटर (ROW)	सेटव्याक दाँया वाँया मिटर (SETBACK)
C037	Tingure mailako ghar dekhi malingeni school jodne sadak	६	१.५X १.५
C038	Rimaldada hudai magar tole dada jodne sadak	६	१.५X १.५
C039	Dadagau dhap tole jodne sadak	६	१.५X १.५
C040	Ghoretar hudai swasthya chauki jodne sadak	६	१.५X १.५
C041	Mayung Dada Pingdada Kamsang Jodne Sadak	६	१.५X १.५
C042	Dada Gau Patidada School Jane Sadak	६	१.५X १.५
C043	Yode dekhi karki chok samma jodne sadak	६	१.५X १.५
C044	Mahendra mabi tengbung hudai thukyado jodne sadak	६	१.५X १.५
C045	Fakungba 1 dekhi karki ko gharchheu samma jodne sadak	६	१.५X १.५
C046	Hamphabung Dekhi Helungwa Jodne Sadak	६	१.५X १.५
C047	Machhapokhari Paryatakiya Sadak	६	१.५X १.५
C048	Nepaltar Dekhi Panitar Sadak	६	१.५X १.५
C049	Dhungeshangu Road	६	१.५X १.५
C050	Mukhyamantri Gramin sadak To Chainpur Simana	६	१.५X १.५
C051	Bojepokhari Dekho Kyarkyare Sadak	६	१.५X १.५
C052	kharte dekhi piringe tembe manjhara hudai lekuwa hudai madan bhandari rajmarga	६	१.५X १.५
C053	Chakkigaira dekhi meheltar jodne sadak	६	१.५X १.५
C054	Mehaltaar Dekhi Sikaritaar Sadak	६	१.५X १.५

क स	क्षेत्र	सडक अधिकार क्षेत्र मिटर (ROW)	सेटव्याक दाँया वाँया मिटर (SETBACK)
C055	Mudhe - khawachaur sadak	६	१.५X १.५
C056	Thotne Sadak	६	१.५X १.५
C057	Jamindar Chowk Dekhi Jharna Chowk Sadak	६	१.५X १.५
C058	Lali Sadak	६	१.५X १.५
C059	Tumbe Sadak	६	१.५X १.५
C060	Gyangbu Tole Hudai Khamsaden Sadak	६	१.५X १.५
C061	Bhaldhunga, Bhaluikhop Maganwari Gaire Jodne Sadak dekhi Laligurash Mahila Samudayak Bhawan	६	१.५X १.५
C062	Gumbadada hudai khamsaden road	६	१.५X १.५
C063	Odare Bhusune Jodne Sadak ओडारे भुसुने जोड्ने सडक - वडा नं. १ र २	६	१.५X १.५
C064	Tasiding Marga टासिदिङ सडक वडा नं. ६	६	१.५X १.५
C065	Raniban Sadak रानिवन सडक वडा नं. ६	६	१.५X १.५
C066	Phakhomba Sadak फाकुम्बा सडक वडा नं. ५ र ६	६	१.५X १.५
C067	Tasi Chyolang Marga टासी छोलिङ्ग मार्ग	६	१.५X १.५
४.	**D Class roads** (घ वर्ग सडक)		
D001		४	१ X १
D002		४	१ X १
D003		४	१ X १

क स	क्षेत्र	सडक अधिकार क्षेत्र मिटर (ROW)	सेटव्याक दाँया वाँया मिटर (SETBACK)
D004		४	१ X १
D005		४	१ X १

अनुसूची ९

अनुसुचि ३.४ (क) को प्रयोजनका निमित्त

घडेरीको न्यूनतम क्षेत्रफल

क्रम संख्या	क्षेत्र	घडेरीको न्यूनतम क्षेत्रफल (वर्ग मिटर)	न्यूनतम मोहडा	कैफियत
१	स्थापित शहरी प्रतिबद्धता उपक्षेत्र (Urban Committed Areas)	१२८ (४ आना)	८	मापदण्ड लागू हुनु भन्दा अघिको हकमा ४ आना भन्दा कमलाई स्वीकृत गर्ने ।
२	शहरी प्रतिबद्धता उपक्षेत्र (Urban Committed Areas) : आवासीय	१९१ (६ आना)	९	महेन्द्रमावि आसपास
३	शहरी प्रतिबद्धता उपक्षेत्र त्र (Urban Committed Areas) : व्यापारीक	१२८ (४ आना)	८	
४	ग्रामिण उपक्षेत्र	३१८ (१०आना)	१२	
५	कृषी क्षेत्र	५०९ (१६ आना)	१२	
६	आवतजावतको निमित्त प्रवेशको माध्यम बाटोमात्र रहेको स्थानहरु	१९१ (६ आना)	९	६

अनुसूची १०

अनुसुचि ३.७.(क) को प्रयोजनका निमित्त

भवन प्रयोजन	क्षेत्रफल (वर्ग मिटर)	जमिनमा भवनले ओगट्ने अधिकतम् क्षेत्रफल (GROUND COVERAGE) %	Floor area Ratio (FAR)
आवासीय	८० सम्मलाई	९० %	२.७५
८१— १९१		७० %	२.७५
१९२ भन्दा माथि		६५ %	२.७५
व्यापारीक	८० सम्मलाई	९० %	२.७५
८१— १९१		७० %	२.७५
१९२ भन्दा माथि		६५ %	२.७५

अनुसुचि — ११

(दफा ६.१ (च) को प्रयोजनका लागि)

भवन प्रयोजन	पार्किङ्गको लागि छुट्याउनुपर्ने जग्गा
सरकारी कार्यालय, वैक, संघ संस्था	२० प्रतिशत
विद्यालय	१५ प्रतिशत
अस्पताल	२० प्रतिशत
होटल तथा सोहि किसिमका अन्य	२० प्रतिशत
सुपर मार्केट	३० प्रतिशत

स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ मा भवन निर्माण सम्बन्धी रहेको कानुनी व्यवस्था

परिच्छेद ७

भवन निर्माण तथा सडक सम्बन्धी व्यवस्था

२७. नक्सापास नगराई भवन निर्माण गर्न नहुनेः

(१) कसैले पनि गाउँपालिकाबाट नक्सापास नगराई भवन निर्माण गर्नु हुँदैन । तर गाउँपालिका वा गाउँपालिकाले तोकेको क्षेत्र र संरचनाको हकमा नक्सापास नगराई पनि भवन निर्माण गर्न बाधा पर्ने छैन ।

स्पष्टीकरणः यस दफाको प्रयोजनको लागि भवन निर्माण भन्नाले नयाँ भवन बनाउने, पुरानो भवन भत्काई पुन निर्माण गर्ने, तला थप गर्ने, मोहोडा फेर्ने वा साविकमा थपघट गरी झ्याल, ढोका, बार्दली, कौसी, दलान, टहरा, तवेला वा ग्यारेज बनाउने वा कम्पाउण्ड वाल लगाउने कार्यलाई सम्झनु पर्दछ र सो शब्दले संयुक्त आवासको लागि बनाइने भवन समेतलाई जनाउँछ ।

(२) गाउँपालिकाले भूजोखिम संवेदनशीलताका आधारमा जग्गाको उपयोगसम्बन्धी मापदण्ड तोक्नु पर्नेछ र त्यस्तो मापदण्डको अधीनमा रही तोकेको क्षेत्रमा मात्र भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिन सक्नेछ ।

(३) गाउँपालिकाको पूर्व स्वीकृति नलिई भवनका लागि जग्गाको खण्डीकरण वा प्लटिङ्ग गर्न पाइने छैन ।

(४) गाउँपालिकाले आफ्नो क्षेत्रमा रहेका भवनहरुको वर्गीकरण गरी भूकम्प वा विपद्का दृष्टिले जोखिमयुक्त भवनहरुलाई पुननिर्माण गर्न प्रवलीकरण (रेक्टोफिटिङ्ग) गर्न वा भत्काउन आदेश दिन सक्नेछ ।

(५) गाउँपालिकाले प्रचलित कानुन र नेपाल सरकारले तोकेको मापदण्ड विपरीत नहुने गरी ऐतिहासिक, सांस्कृतिक, पर्यटकीय वा पुरातात्विक दृष्टिले महत्वपूर्ण देखिएका कुनै बस्ती वा सोको कुनै क्षेत्रमा बन्ने भवनको उचाइ, सेटब्याक, छानो, अग्रभाग, निर्माण सामग्रीको किसिम, रङ्ग वा कलात्मकता झल्कने गरी भवन निर्माणको मापदण्ड तोक्न सक्नेछ ।

(६) गाउँपालिकाले आफ्नो सबै क्षेत्र वा कुनै क्षेत्र तोकी त्यस्तो क्षेत्रमा बन्ने भवनहरुको लागि जग्गा तथा भवनको प्रकृति, आकार प्रकार र क्षेत्रफलको आधारमा समान ढाँचाको नमुना नक्सा तयार

गर्न र सेवाग्राहीको लागि आफ्नो प्राविधिक कर्मचारीबाट नक्सा तयार गराई निशुल्क उपलब्ध गराउन सक्नेछ ।

२. अनुमतिका लागि दरखास्तः (१) गाउँपालिका वा गाउँपालिका क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न चाहने व्यक्ति वा सरकारी कार्यालयले भवन निर्माण गर्नु पर्ने अनुमतिको लागि भवनको नक्सासहित गाउँपालिका वा गाउँपालिकाले तोकेको ढाँचामा गाउँपालिका वा गाउँपालिका समक्ष दरखास्त दिनु पर्नेछ ।

स्पष्टीकरणः यस परिच्छेदको प्रयोजनको लागि सरकारी कार्यालय भन्नाले राष्ट्रपति तथा उपराष्ट्रपतिको कार्यालय, सर्वोच्च अदालत, संघीय संसद्, प्रदेश सभा, संबैधानिक निकाय, नेपाली सेना, सशस्त्र प्रहरी बल नेपाल, नेपाल प्रहरी, प्रदेश प्रहरी लगायतका सबै सरकारी कार्यालय र अदालत समेत सम्झनु पर्दछ ।

(२) उपदफा (१) मा जुनसुकै कुरा लेखिएको भए तापनि भवन निर्माण गर्ने अनुमतिको लागि दरखास्त दिँदा कुनै सरकारी निकायले राष्ट्रिय सुरक्षाको दृष्टिले भवनको नक्सा पेश गर्न नमिल्ने भएमा त्यस्तो दरखास्तमा भवनको लम्वाइ, चौडाइ, उचाइ र तला तथा जम्मा क्षेत्रफल मात्र उल्लेख गर्न सक्नेछ ।

स्पष्टीकरणः यस परिच्छेदको प्रयोजनको लागि नक्सा भन्नाले भवन निर्माणसम्बन्धी रेखाचित्र, विवरण र अन्य कागजपत्र सम्झनु पर्छ ।

३. नक्सामा खुलाउनु पर्नेः नयाँ भवन निर्माण गर्ने नक्सामा अन्य कुराहरुको अतिरिक्त सो भवनको छुट्टै चर्पी र सोकपिट तथा त्यस्तो भवन अर्को भवनसँग जोडी बनाउने भएमा सो भवनको छुट्टै क्लास (Class) रहने गरी नक्सामा खुलाउनु पर्नेछ ।

४. हकभोगको निस्सा वा मन्जुरीको लिखत पेश गर्नु पर्नेः दफा २८ बमोजिम भवन निर्माण गर्ने अनुमतिको लागि दरखास्त दिदा आफ्नो हकभोगको जग्गामा भवन निर्माण गर्ने भए हकभोगको निस्सा र अरुको हकभोगको जग्गामा निर्माण गर्ने भए निजको हकभोगको निस्सासहित मन्जुरीको लिखत समेत पेश गर्नु पर्नेछ । तर नक्सापास प्रयोजनको निमित्त आवश्यक मापदण्ड पूरा गर्न अरु कसैको जग्गा लिज वा भाडामा लिन पाइने छैन ।

५. जाँचबुझ गर्नेः दफा २८ बमोजिम भवन निर्माण गर्ने अनुमतीको लागि दरखास्त परेको सात दिनभित्र प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले सो दरखास्त रीतपूर्वकको छ छैन ? जाँचबुझ गरी कुनै रीत नपुगेको भए सो पुऱ्याउन लगाई रीतपूर्वकको दरखास्त परे देहायबमोजिम गर्नु पर्नेछः

(क) त्यस्तो भवनको निर्माणबाट सँधियार कसैलाई मार्का पर्ने भए आफूलाई मार्का परेको विवरण खुलाई पन्ध्र दिनभित्र उजुर गर्न आउनु भनी आफ्नो कार्यालय, सधियारको घरदैलोमा र भवन निर्माण हुने ठाउँमा सबैले देख्ने गरी सूचना टाँस्ने,

(ख) खण्ड (क) बमोजिमको सूचनामा उल्लिखित म्याद नाघेको तीन दिन भित्र इन्जिनियर वा सव इन्जिनियर र अन्य कर्मचारी समेत संयुक्त रुपमा खटाई दरखास्तमा उल्लेख भए बमोजिम भवन निर्माण गर्न मिल्ने नमिल्ने कुराको जाँच गर्न लगाउने ।

६. प्रतिवेदन पेश गर्ने: दफा ३१ को खण्ड (ख) बमोजिम खटिएका कर्मचारीहरुले नेपाल सरकारबाट तोकिएको बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माणसम्बन्धी मापदण्डबमोजिम भवन निर्माण गर्न मिल्ने नमिल्ने कुराको जाँचबुझ गर्नको लागि सरजमिन गरी सरजमिनमा उपस्थित भएका व्यक्तिले भनेका कुराहरु समेत खुलाई सरजमिन मुचुल्का तयार गरी दरखास्तमा उल्लेख भएबमोजिम भवन निर्माण गर्न मिल्ने नमिल्ने व्यहोरा खुलाई त्यसरी जाँचबुझ गर्न खटिएको मितिले पन्ध्र दिनभित्र गाउँपालिका वा गाउँपालिकासमक्ष प्रतिवेदन पेश गर्नुपर्नेछ ।

७. अनुमति दिने:

(१) दफा ३१ को खण्ड (क) बमोजिम उजुर नपरेकोमा दफा ३२ बमोजिम प्रतिवेदन प्राप्त भएको मितिले सात दिनभित्र प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले भवन निर्माण गर्ने अनुमति दिनु पर्नेछ ।

(२) दफा ३१ को खण्ड (क) बमोजिम कसैको उजुर परी हक बेहकमा निर्णय दिनु पर्ने अवस्थामा बाहेक दफा ३२ बमोजिम प्रतिवेदन प्राप्त भएको मितिले तिस दिनभित्र प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले भवन निर्माणको अनुमती दिनु पर्नेछ ।

(३) दफा ३१ को खण्ड (क) बमोजिम परेको उजुरीबाट भवन निर्माण गर्ने जग्गामा तेरो मेरो परी हक बेहक छुट्याउनु पर्ने देखिन आएमा त्यस्तो उजुरी परेको मितिले पैतिस दिनभित्र सम्बन्धित जिल्ला अदालत समक्ष उजुर गर्न जानु भनी पर्चा खडा गरी सम्बन्धित पक्षहरुलाई सुनाउनु पर्नेछ ।

तर त्यस्तो जग्गामध्ये केही भागमा मात्र विवाद परेको र त्यस्तो विवाद परे जतिको जग्गामा अदालतबाट ठहरेबमोजिम हुने गरी बाँकी जग्गामा भवन निर्माण गर्न मन्जुर गरी अर्को नक्सासहित दरखास्त दिएमा त्यस्तो दरखास्त प्राप्त भएको मितिले पन्ध्र दिनभित्र प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले अनुमती दिन सक्नेछ ।

(४) यस दफा बमोजिम भवन निर्माण गर्ने अनुमति दिँदा गाउँपालिका वा गाउँपालिकाले तोके बमोजिम हुनेछ ।

८. नक्सापास गर्नेः

(१) दफा ३३ बमोजिम प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले कुनै भवन निर्माण गर्न अनुमति दिँदा त्यस्तो भवनको नक्सा समेत पास गरी दिनु पर्नेछ ।

(२) उपदफा (१) बमोजिम प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले कुनै भवनको नक्सापास गर्दा भौतिक विकास योजना र प्रचलित कानुनबमोजिम निर्धारित मापदण्ड अनुकूल हुने गरी नक्सामा आवश्यक थपघट गरी पास गर्न सक्नेछ ।

९. नक्सामा हेरफेर गर्नेः दफा ३४ बमोजिम पास भएको नक्सामा पछि केही हेरफेर गर्नु परेमा तल्ला थप्ने, मोहडा बदल्ने वा लम्वाइ, चौडाइ बढाउने कुरा बाहेक प्रचलित कानुनबमोजिम निर्धारित मापदण्डमा प्रतिकूल असर नपर्ने गरी अन्य कुरा गर्नको लागि प्रमुख प्रशासकीय अधिकतले नक्सामा हेरफेर गर्न स्वीकृति दिन सक्नेछ ।

तर तल्ला थप्ने, मोहडा बदल्ने वा लम्वाइ, चौडाइ बढाउने कार्यका लागि निर्धारित मापदण्ड अनुकूल हुने गरी संशोधित नक्सा पेश गरेमा गाउँपालिका वा गाउँपालिकाले तोकेको थप दस्तुर लिई स्वीकृत गर्न सकिनेछ ।

१०. सूचना दिनेः यस परिचछेदमा जुनसुकै कुरा लेखिएको भए तापनि दफा ३२ बमोजिम प्राप्त प्रतिवेदन अनुसार वा अन्य कुनै कारणले कुनै भवन निर्माण गर्न अनुमति दिन नमिल्ने भएमा प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले त्यसको कारण खुलाई त्यस्तो प्रतिवेदन प्राप्त भएको मितिले सात दिनभित्र दफा २८ बमोजिम भवन निर्माण गर्न अनुमतिको लागि दरखास्त दिने व्यक्ति वा सरकारी निकायलाई सूचना दिनु पर्नेछ ।

११. उजुरी दिन सक्नेः

(१) दफा ३३ बमोजिमको म्यादभित्र अनुमति नपाएमा त्यस्तो म्याद नाघेको मितिले र दफा ३६ बमोजिम दिएको सूचनामा चित्त नबुझेमा त्यस्तो सूचना पाएको मितिले पैतिस दिनभित्र दफा २८ बमोजिम भवन निर्माण गर्न अनुमतिको लागि दरखास्त दिने व्यक्ति वा निकायले अध्यक्ष वा प्रमुख समक्ष उजुर दिन सक्नेछ ।

(२) उपदफा (१) बमोजिम कुनै उजुरी परेमा अध्यक्ष वा प्रमुखले सो सम्बन्धमा जाँचबुझ गरी भवन निर्माणको अनुमती दिनु पर्ने देखिएमा यथाशीघ्र अनुमति दिनको लागि प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतलाई निर्देशन दिनु पर्नेछ ।

१२. भवन निर्माण गर्नु पर्ने अवधिः

(१) भवन निर्माण गर्न अनुमति पाएको व्यक्ति वा सरकारी कार्यालयले त्यसरी अनुमति पाएको मितिले दुई वर्ष भित्र त्यस्तो भवन निर्माण गर्नु पर्नेछ ।

(२) उपदफा (१) बमोजिम म्यादभित्र भवन निर्माण गर्न नसकिने भएमा सोको कारण खुलाई त्यस्तो म्याद सकिनु अगावै म्याद थपको लागि प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतसमक्ष दरखास्त दिनु पर्नेछ ।

(३) उपदफा (२) बमोजिम कुनै दरखास्त परेमा प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले पहिले लागेको दस्तुरको पाँच प्रतिशत दस्तुर लिई दुई वर्षको लागि भवन निर्माण गर्ने म्याद थप गरि दिन सक्नेछ ।

१३ जाँचबुझ र कारवाहीः

(१) गाउँपालिका क्षेत्रमा कसैले निर्माण गरेको वा गरिरहेको भवनको सम्बन्धमा देहायको कुराहरुको जाँचबुझ गर्न प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले कुनै इन्जिनियर, सब इन्जिनियर वा कर्मचारीलाई खटाउन सक्नेछः

(क) त्यस्तो भवन निर्माण गर्न नेपाल सरकारबाट स्वीकृत मापदण्डबमोजिम अनुमति लिएको छ, छैन ।

(ख) त्यस्तो भवन नेपाल सरकारबाट स्वीकृत मापदण्ड बमोजिम पास भएको नक्सा अनुसार निर्माण भएको वा भइरहेको छ, छैन र

(ग) त्यस्तो भवनले सार्वजनिक जग्गा, बाटो, कुलो, मन्दिर, चोक ढल नाला पोखरी आदि मिचेको छ छैन ।

(२) भवन निर्माण गर्ने व्यक्ति र भवन निर्माण कार्यसँग सम्बन्धित सबैले उपदफा (१) बमोजिम जाँचबुझ गर्न आउने व्यक्तिलाई निजले सोधेको प्रश्नको जवाफ दिनु र मागेको कागजपत्र दिनु वा देखाउनु र आवश्यक सहयोग पुऱ्याउनु पर्नेछ ।

(३) उपदफा (१) बमोजिम जाँचबुझ गर्न खटिएको कर्मचारीले त्यसरी खटिएको मितिले १५ दिन भित्र त्यस्तो भवन निर्माण सम्बन्धमा आवश्यक जाँचबुझ गरी आफ्नो सुझावसहितको प्रतिवेदन प्रमुख

प्रशासकीय अधिकृत समक्ष पेश गर्नु पर्नेछ । प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले त्यस्तो प्रतिवेदन ७ दिन भित्र अध्यक्ष वा प्रमुख समक्ष पेश गर्नु पर्नेछ ।

(४) उपदफा (२) बमोजिम पेश भएको प्रतिवेदन अनुसार कसैले उपदफा (१) विपरीत भवन निर्माण गरेको वा गरिरहेको पाएमा अध्यक्ष वा प्रमुखले सो भवन वा त्यसको कुनै भाग भत्काउने आदेश दिनु पर्नेछ ।

(५) उपदफा (२) बमोजिम पेश भएको प्रतिवेदन अनुसार कसैले यस ऐन बमोजिम नक्सापास नगरी वा पास भएको नक्सामा स्वीकृति बेगर हेरफेर गरी भवन निर्माण गरेको वा गरिरहेको ठहरेमा नक्सापास नगरी भवन बनाइएको भए पाँच लाख रुपैयासम्म र पास भएको नक्सामा स्वीकृति बेगर हेरफेर गरी भवन बनाएको भए २ लाख रुपैयासम्म जरिवाना गरी अध्यक्ष वा प्रमुखले सो भवन वा त्यसको कुनै भाग भत्काउने आदेश दिनेछ ।

(६) उपदफा (४) वा (५) बमोजिम आदेश दिनु अघि अध्यक्ष वा प्रमुखले त्यस्तो भवन निर्माण गर्ने व्यक्तिलाई आफ्नो सफाइ पेश गर्ने मनासिव मौका दिनु पर्नेछ ।

१४. पुनरावेदनः दफा ३९ को उपदफा (४) वा (५) बमोजिम अध्यक्ष वा प्रमुखले दिएको आदेशमा चित्त नबुझ्ने व्यक्तिले त्यस्तो आदेशको सूचना पाएको मितिले पैतिस दिनभित्र जिल्ला अदालतमा पुनरावेदन दिन सक्नेछ र त्यस्तो पुनरावेदनको सम्बन्धमा जिल्ला अदालतबाट भएको निर्णय अन्तिम हुनेछ ।

१५. भवन, संरचना भत्काउने र लागेको खर्च असुल गर्नेः

(१) दफा ३९ को उपदफा (४) वा (५) बमोजिम कुनै भवन, संरचना वा त्यसको कुनै भाग भत्काउने आदेश भएमा त्यस्तो आदेश उपर दफा ४० बमोजिम पुनरावेदन परेकोमा जिल्ला अदालतबाट त्यस्तो भवन वा त्यसको कुनै भाग भत्काउने गरी निर्णय सदर भएको मितिले पैतिस दिनभित्र र पुनरावेदन नपरेकोमा पुनरावेदन गर्ने म्याद नाघेको मितिले पैतिस दिनभित्र सम्बन्धित व्यक्तिले अध्यक्ष वा प्रमुखको आदेश वा जिल्ला अदालतको निर्णयबमोजिम त्यस्तो भवन, संरचना वा त्यस्को कुनै भाग भत्काउनु पर्नेछ ।

(२) उपदफा (१) बमोजिमको म्यादभित्र सम्बन्धित व्यक्तिले त्यस्तो भवन, संरचना वा त्यसको कुनै भाग नभत्काएमा गाउँपालिका वा गाउँपालिकाले नै त्यस्तो भवन, संरचना वा त्यसको कुनै भाग भत्काउनेछ र त्यसरी भत्काउँदा लागेको खर्च सम्बन्धित व्यक्तिबाट असुल उपर गरिनेछ ।

## १६.	नक्सापाससम्बन्धी विशेष व्यवस्थाः

(१) यस परिच्छेदमा अन्यत्र जुनसुकै कुरा लेखिएको भए तापनि यो ऐन प्रारम्भ हुनु अघि तत्काल प्रचलित कानुन बमोजिम नक्सापास गर्नु परेमा नक्सापास नगरी वा पास भएको नक्सामा स्वीकृति बेगर हेरफेर गरी बनाएको भवनको हकमा भवन निर्माणसम्बन्धी मापदण्ड र संहिता पालना भएको रहेछ भने गाउँपालिकाले यो ऐन प्रारम्भ भएपछि एक पटकको लागि देहायको व्यवस्था गरी नक्सापास गर्न वा पास भएको नक्सामा हेरफेर गर्न स्वीकृति दिन सक्नेछ ः

(क) सम्बन्धित व्यक्तिलाई ३५ दिनको म्याद दिई प्रमाणसाथ दरखास्त दिनको लागि सार्वजनिक सूचना प्रकाशन गर्ने ।

(ख) खण्ड (क) मा उल्लिखित म्याद भित्र दरखास्त पर्न आएमा स्थलगत रुपमा प्राविधिक जाँचबुझ गरी तथा साँधसधियार समेतसँग बुझी भवन निर्माणसम्बन्धी मापदण्ड र संहिता पालना भए नभएको भन्ने सम्बन्धमा यकिन गर्ने ।

(ग) भवन निर्माणसम्बन्धी मापदण्ड र संहिता पूरा गरेको यकिन भएमा हाल नक्सापास गर्न वा स्वीकृत नक्सा हेरफेर गर्नको लागि लाग्ने दस्तुरको तेब्बर दस्तुर लिने ।

(२) उपदफा (१) मा जुनसुकै कुरा लेखिएको भएता पनि अपार्टमेन्ट, हाउजिङ्ग होटल तथा अन्य व्यावसायिक भवनको हकमा सो व्यवस्था लागू हुने छैन ।

## १७.	राष्ट्रिय भवन संहिता पालना गर्नु गराउनु पर्नेः

(१) गाउँपालिकाले दफा २७ बमोजिम भवनको नक्सापास गर्दा नेपाल सरकारले निर्धारण गरे अनुसारको राष्ट्रिय भवन संहिताको पालना गर्नु गराउनु पर्नेछ ।

(२) गाउँपालिकाले उपदफा (१) बमोजिमको राष्ट्रिय भवन संहिताको अधीनमा रही थप मापदण्ड बनाई लागू गर्न सक्नेछ

## १८.	राष्ट्रिय तथा प्रादेशिक मापदण्ड अवलम्बन गर्नु पर्नेः

(१) गाउँपालिकाले सडक, भौतिक पूर्वाधार, एकीकृत बस्ती विकास तथा सहरी योजना, भूउपयोग योजना, उपभोग्य सेवा, सामाजिक सेवा तथा पूर्वाधारको निर्माण, सञ्चालन वा व्यवस्थापन गर्दा नेपाल सरकार र प्रदेश सरकारले सो विषयमा तोकेको राष्ट्रिय तथा प्रादेशिक मापदण्ड अवलम्बन गर्नु पर्नेछ ।

(२) गाउँपालिकाले उपदफा (१) बमोजिमको राष्ट्रिय तथा प्रादेशिक मापदण्ड भन्दा कम नहुने गरी थप मापदण्ड बनाई लागू गर्न सक्नेछ ।

१९. सडकको अधिकार क्षेत्र तोक्न सक्नेः

(१) गाउँपालिकाले आफ्नो क्षेत्रभित्र स्थानीय सडकको दायाँबायाँको अधिकार क्षेत्र (राइट अफ वे) को सीमा तोक्न सक्नेछ ।

(२) गाउँपालिकाले राष्ट्रिय तथा प्रदेशस्तरीय सडकको दायाँबायाँ अधिकार क्षेत्र (राइट अफ वे) को मापदण्ड पालना गर्नु गराउनु पर्नेछ ।

(३) गाउँपालिकाले उपदफा (१) वा (२) बमोजिमको सडकको अधिकार क्षेत्र भित्र बनेका संरचना जुनसुकै बखत हटाउन वा भत्काउन आदेश दिन सक्नेछ ।

(४) उपदफा (३) बमोजिम दिएको आदेश अनुसार कुनै व्यक्ति, संस्था वा निकायले त्यस्तो संरचना नहटाएमा वा नभत्काएमा गाउँपालिका तथा गाउँपालिकाले त्यस्तो संरचना आफै हटाउन वा भत्काउन सक्नेछ र यसरी हटाउन वा भत्काउन लागेको खर्च सम्बन्धित व्यक्ति, संस्था वा निकायबाट असूल उपर गर्नेछ ।

(५) यो ऐन प्रारम्भ भएपछि उपदफा (१) बमोजिम एक पटक तोकिएको सडकको दायाँबायाँ अधिकार क्षेत्र (राइट अफ वे) परिवर्तन गर्दा कसैको जग्गा वा सो जग्गामा बनेको संरचना त्यसरी परिवर्तन गरिएको अधिकार क्षेत्र भित्र पर्न गएमा त्यस्तो जग्गा प्राप्त गर्दा वा सो जग्गाको संरचना हटाउँदा वा भत्काउदा क्षतिपूर्ति दिनु पर्नेछ।

८. वस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मार्गदर्शन २०७२

८.१ योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मापदण्डहरूः

१ यस मार्गदर्शन जारी भएको मितिदेखि भवन निर्माणका मापदण्डहरू पुऱ्याउने प्रयोजनका लागि जग्गा जमिनको स्वामित्व हस्तान्तरण नगरी संधियारको मन्जुरनामा र करारनामाको आधारमा नक्सा स्वीकृत गर्न पाइने छैन ।

२. यस मार्गदर्शन जारी भएको मितिदेखि भवन संहिता तथा भवन सम्बन्धी मापदण्डहरूलाई प्रतिकूल हुने गरी कुनै पनि शर्त तोकी नक्सा स्वीकृत गर्न पाइने छैन । तर स्थानीय निकायहरूले भवन निर्माण अनुमति दिंदा वा भवन निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिंदा नेपाल सरकारबाट स्वीकृत वातावरण मैत्री स्थानीय

शासन प्रारुप २०७० मा गाउँ विकास समिति तथा नगर क्षेत्रका घर परिवार तहको आधारभूत तथा विकसित सूचकहरू तथा पूरा गर्नु पर्ने शर्तहरू समावेश गर्न वाधा पुग्ने छैन ।

३. निर्माण हुने नयाँ भवनहरूमा निर्माण सम्पन्न वा आंशिक सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिइकन कुनै पनि भवनहरू उपयोग गर्न पाइने छैन । साथै निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिइसकेपछि सम्बन्धित निकायहरूको पूर्व स्वीकृति तथा नक्सा पास एवं भवन निर्माण अनुमति विना संरचनाहरूमा परिवर्तन (थपघट) गर्न पाइने छैन ।

४. भवन निर्माणको अनुमति तथा नक्सा स्वीकृति जुन प्रयोजनका लागि लिइएको हो सोही प्रयोजनका लागि मात्र उक्त भवनको उपयोग ल्याउनु पर्नेछ । उपयोग परिवर्तन गर्नु परेमा यो मार्गदर्शन, स्वीकृत भूउपयोग योजना भए सो अनुसार र भवन निर्माण संहिताको अधिनमा रही अनिवार्य रुपमा उपयोग परिवर्तन स्वीकृति लिएर मात्र भवन उपयोग गर्न सकिने छ । कसैले कानुनले तोकेको सम्बन्धित निकाय, गाउँपालिका वा नगरपालिकाको स्वीकृति विना उपयोगिता परिवर्तन गरेमा सम्बन्धित गाउँपालिकाले उक्त भवनमा जडान भएको विद्युत, खानेपानी, टेलिफोन आदि सार्वजनिक उपयोगिताहरू काट्न सम्बन्धित निकायलाई लेखि पठाउनु पर्नेछ र सम्बन्धित कार्यालयले पनि लेखि आएवमोजिम गरिदिनु पर्नेछ । साथै यसरी स्वीकृति विना उपयोगिता परिवर्तन गर्ने व्यक्ति तथा संस्थालाई गाउँपालिका वा नगरपालिकाले समेत आफ्नो सेवाबाट वञ्चित गर्न सक्नेछ ।

५. भवन ऐन २०५५ को दफा ८ अनुसारका (ख) वर्गका पाँच तल्ला भन्दा अग्ला सवै भवन र कुनै पनि सर्वसाधारण भेला हुने सपिङ मल, सुपरमार्केट, स्कुल, कलेज, अस्पताल, नर्सिङहोम, पोलिक्लिनिक आदिको भवन लगायत १५ मिटर भन्दा अग्ला भवनहरूको हकमा माटो परीक्षण गरी पेश गर्नु पर्ने दसहजार वर्गफीट भन्दा माथिका भवनहरूको हकमा भौगर्भिक परीक्षण (Geo technical Investigation) गर्नु पर्नेछ । माटो परीक्षण नगरी निर्माण भएका उक्त वर्गका भवनहरूमा सम्बन्धित गाउँपालिकाले उक्त भवनमा जडान भएको विद्युत, खानेपानी, टेलिफोन आदि उपयोगिताहरू काट्न सम्बन्धित निकायलाई लेखि पठाउनु पर्नेछ र सम्बन्धित कार्यालयले पनि लेखि आए वमोजिम गरिदिनु पर्नेछ ।

६. निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र विना वैकिङ करोवार र इन्सुरेन्स कारोवार नगर्न स्थानीय निकायले सम्बन्धित निकायलाई लेखि पठाउनु पर्नेछ र वैकिङ र इन्सुरेन्स निकायहरूले पनि उक्त कार्यमा सहयोग गर्नु पर्नेछ ।

७. प्रचलित कानुनको परिधि भित्र रही शहरी विकास मन्त्रालय वा खानी तथा भूगर्भ विभागले माटो तथा भौगर्भिक परीक्षण गरी तोकेको स्थानमा मात्र पाँच तला भन्दा बढी वा १७ मीटर भन्दा अग्ला संरचना निर्माण गर्न अनुमति प्रदान गर्न सकिनेछ । यी आधिकारिक निकायहरूबाट अग्ला

संरचना निर्माण गर्न सकिने स्थान नतोकिए सम्म १७ मीटर भन्दा अग्ला भवनको नक्सा पास हुने छैन । खानी तथा भूगर्भ विभागले नेपाल राजपत्रमा प्रकाशित गरी निषेध गरेका क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न पाइने छैन । खानी तथा भूगर्भ विभागको अग्रीम स्वीकृति नलिइ ३० डिग्री भन्दा बढी भिरालो जमिनमा भवन निर्माण स्वीकृति प्रदान गर्न पाइने छैन ।

८. अव उप्रान्त आवासीय प्रयोजनका लागि निर्माण हुने भवनहरूमा सटर तथा पसल राख्न पाइने छैन । यदी कसैले सटर, पसल राखी भवन निर्माणको स्वीकृति लिएमा सो भवनलाई स्वतः व्यापारिक मानिनेछ । साथै ४ मिटर भन्दा कम चौडाइको भवन सडकको पहुँच भएको भवनमा सटर राख्न पाइने छैन र सटर राख्दा कम्तिमा २ मीटर सेटव्याक छोड्नु पर्नेछ । आवासीय प्रयोजनका लागि निर्माण हुने भवन वा सोको केही अंश व्यापरिक प्रयोजनमा रहेमा सो सम्पूर्णलाई स्वतस् व्यापारिक भवन मानिने छ । तर योजनावद्ध आवासीय क्षेत्रमा कुनै पनि भवनलाई व्यापारिक प्रयोजनमा ल्याउन पाइने छैन ।

९. नगरपालिका क्षेत्र र नक्सा पासको प्रावधान गरेका गाउँपालिकामा निर्माण भएका तर निर्माण मापदण्ड एवं भवन संहिता पालना नगरेका क र ख वर्गका भवनको हकमा मापदण्ड विपरित संरचनालाई स्थानीय स्वायत्त शासन ऐनको प्रावधान अनुसार स्थानीय निकायहरूले पूर्ण वा आंशिक रुपमा भत्काउन लगाउने वा भत्काउन सक्नेछन् । घरको स्वामित्वकर्ताले सरकारी बाँकी सरह बिगो सहित असुल उपर गर्नु पर्नेछ । साथै स्थानीय निकायहरूले यसरी भवन संहिता तथा भवन निर्माण मापदण्ड पालना नगर्ने वर्गका भवनहरूको स्वामित्वकर्ताको नाम सहित विवरण आफ्नो वेभसाइटमा सार्वजनिक गर्नु पर्नेछ ।

१०. गाउँपालिका क्षेत्र र नक्सा पासको प्रावधान भएका गाउँ विकास समितिहरूमा मापदण्ड विपरित निर्माण भएका ग र घ वर्गका संरचनालाई समेत सम्बन्धित स्थानीय निकायले स्थानीय स्वायत्त शासन ऐनको प्रावधान अनुसार पूर्ण वा आंशिक रुपमा भत्काउन लगाउने वा भत्काउन सक्नेछ । घरको स्वामित्वकर्ताले अटेर गरी स्थानीय निकाय आफैंले भत्काउनु परेमा लाग्ने खर्च सम्बन्धित स्वामित्वकर्ताबाट सरकारी बाँकी सरह बिगो सहित असुल उपर गर्नु पर्नेछ ।

११. साविक वस्तीहरूका साना बाटाहरूमा समेत दमकल पुग्न सक्ने गरी कम्तीमा ४ मीटर हुने गरी स्थानीय निकायले बाटो विस्तार गर्नु पर्नेछ । तर ऐतिहासिक तथा पुरातात्विक महत्वका स्थानमा भने सम्बन्धित स्थानीय निकायको परिषद्को निर्णयबाट यस प्रावधानमा विशेष मापदण्ड तय गर्न सकिने छ ।

१२. धेरै मानिसहरू जम्मा हुने स्थान जस्तैः शैक्षिक संस्था, पार्टी प्यालेस, हस्पिटल, नर्सिङहोम, वैंक तथा वित्तीय संस्था, सिनेमाहल, व्यापारिक कम्पलेक्स, सुपरमार्केट, फुटसल जस्ता संरचना निर्माण गर्दा सम्बन्धित निकायबाट योजना अनुमति (Planning Permit) लिएर मात्र नक्सा पासको प्रक्रिया अगाडि बढाउन पाइनेछ ।

१३. सीमा पर्खाल निर्माण गर्दा सम्बन्धित निकायले तोकी दिएको मापदण्ड अनुसार हुने गरी पर्खालको उचाइ वढीमा ४ फिट अग्लो गारो निर्माण र सो भन्दा माथि वढीमा ३ फिट जाली राख्ने गरी स्वीकृत लिएर मात्र गर्नु पर्नेछ । सहरी सौन्दर्यताका लागि सम्बन्धित स्थानीय निकायको परिषदले तोकिएको क्षेत्रमा सीमा पर्खाल लगाउन नपाउने व्यवस्था कायम गर्न सक्नेछ । सरकारी तथा कुटनीतिक निकाय, कारागार आदिले सुरक्षाको दृष्टिकोणले अग्लो पर्खाल लगाउनु पर्ने भएमा सम्बन्धित निकायरमन्त्रालयको सिफारिस सहित सोको स्ट्रक्चरल डिजाइन सहित निवेदन पेश गरेमा स्थानीय निकायले यस्तो अग्लो पर्खाल लगाउने स्वीकृत दिन सक्नेछ ।

१४. क, ख र ग वर्गका भवनहरूको नक्सा पासका लागि नगरपालिका तथा गाउँ विकास समितिमा निवेदन दर्ता गर्दा भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माणको सुपरीवेक्षण गर्ने प्राविधिकसँग भएको सम्झौताको पत्र समेत समावेश गर्नु पर्नेछ । यस्तो प्राविधिकको योग्यता भवन ऐन २०५५ को दफा ११ (३) ले तोकेवमोजिम हुनु पर्नेछ । यसरी नियुक्त भएको प्राविधिकले सम्झौता अनुसार कार्य नगराएको खण्डमा स्वामित्वकर्ताले तुरुन्त गाउँपालिकारनगरपालिकामा सूचना दिनु पर्नेछ र स्वामित्वकर्ताले अर्को प्राविधिक मार्फत् सुपरभिजन गराउन निजसँग पुन सम्झौता गरी उक्त सम्झौता पत्र पेश गर्नु पर्नेछ । सो नगरे सम्म सम्बन्धित स्थानीय निकायले निर्माण कार्य रोक्का गर्नु पर्नेछ । डिजाइन र सुपरभिजन कार्यको गुणस्तर तथा निर्माण प्रक्रियाको जिम्मेवारी डिजाइनर र सुपरभाइजरको हुनेछ ।

१५. आर्थिक वर्ष २०८१/०८२ देखि मैवाखोला गाउँपालिका भित्र भवन संहिता मापदण्ड र वातावरण मैत्री स्थानीय शासनको प्रारुप सम्बन्धमा कम्तिमा पाँच दिने आधारभूत तालिम लिइ गाउँपालिकामा सूचीकृत भएका निर्माण व्यवसायी (डकर्मी, कालिगढ र स्थानीय ठेकेदार) हरूले मात्र सुपरिवेक्षणका लागि नियुक्त भएको प्राविधिकको रोहवरमा भवन स्वामित्वकर्तासँग द्विपक्षीय सम्झौता गरी भवन निर्माण गर्न पाउनेछन् । यस प्रयोजनका लागि नगर विकास प्रशिक्षण केन्द्र लगायत स्थानीय विकास प्रशिक्षण केन्द्र वा अन्य तालिमका सेवा प्रदायक संस्थालाई परिचालन गरी प्रशिक्षक तालिम

सञ्चालन गरी सोको सहयोगमा तालिमहरू सञ्चालन गर्नुपर्नेछ । निर्माण व्यवसायीहरूले यस्तो तालिम पाउनका लागि आफुलाई पायक पर्ने स्थानीय निकायमा निवेदन दिनु पर्नेछ ।

१६. काठमाडौ उपत्यकाको पुरानो सहरी क्षेत्रमा URBAN REGENERATION को अवधारणा अनुरुप वस्ती विकासका लागि नगरपालिकाहरूले विशेष व्यवस्था गर्नेछन् । साथै गाउँपालिकाहरूले शहरी विकास मन्त्रालयसँग प्राविधिक सहयोग लिइ प्रचलित कानुन अनुसार हाउसपुलिङ र ल्याण्डपुलिङको कार्यक्रम सञ्चालनमा ल्याउन सक्नेछन् । घना शहरी क्षेत्रमा एकीकृत गरी पुनः निर्माण गर्दा प्रस्तावित बाटोको चौडाइ र कुल क्षेत्रफल, साविक बाटोको चौडाइ र कुल क्षेत्रफल भन्दा कम नहुने गरी योजना प्रस्ताव स्वीकृत गर्नु पर्नेछ ।

१७. स्वास्थ्य संस्थाहरू जस्तैस् अस्पताल, नर्सिङहोम, स्वास्थ्य चौकी आदिले सो प्रयोजनका लागि भवन निर्माण गर्दा स्वास्थ्य तथा जनसंख्या मन्त्रालयले निर्धारण गरेको सुरक्षा तथा अन्य मापदण्ड अनुसार भए नभएको यकिन गरेर मात्र भवन निर्माणको अनुमति प्रदान गर्नु पर्नेछ । तर स्थानीय निकायका लागि स्वीकृत मापदण्ड भन्दा लचिलो हुने गरी उक्त निकायले मापदण्ड निर्धारण गरेमा यही मापदण्ड कायम हुनेछ ।

१८. शैक्षिक संस्थाहरूको भवन निर्माण गर्दा अन्य मापदण्डको अलावा शिक्षा मन्त्रालयले तोकिदिएको मापदण्ड अनुसार भए नभएको यकिन गरेर मात्र भवन निर्माणको अनुमति प्रदान गर्नु पर्नेछ । तर यो मापदण्ड भन्दा लचिलो हुने गरी उक्त निकायले मापदण्ड निर्धारण गरेमा यही मापदण्ड कायम हुनेछ ।

१९. प्राचिन स्मारक संरक्षण ऐन २०१३ लागू हुने क्षेत्रमा पुरातत्व विभाग समेत सहमति प्राप्त गरेको भवन प्रस्तावलाई स्वीकृत दिनु पर्नेछ ।

२०. अव उप्रान्त निर्माण हुने क र ख वर्गका भवनहरूले वर्षादको पानी सोझै ढलमा नमिसाइ Rain Water Harvesting को प्रविधि अपनाइ जमिन मुनि पठाउने व्यवस्था गर्नु पर्ने छ । यस्तो व्यवस्था नगरेसम्म भवन निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन प्राप्त गर्न सक्ने छैनन् । तर स्थानीय निकायको परिषदबाट सवै वर्गका भवनमा यो व्यवस्था लागू गर्न यस प्रावधानले वाधा पुग्ने छैन ।

२१. कुनै पनि भवनमा सम्बन्धित गाउँपालिकाको वोर्ड बैठकको स्वीकृति विना होर्डिङ वोर्ड, टावर, एन्टेना राख्न पाइने छैन । स्थानीय निकायले पनि यस्तो स्वीकृति दिंदा सो जडान भएको

उपकरणको कारणले भवनको संरचना वा सुरक्षामा कुनै प्रतिकूल असर नपर्ने कुरा सम्बन्धित प्राविधिकबाट प्रमाणित गरी सुनिश्चित गराएर मात्र सो संरचना राख्ने स्वीकृति दिन सक्नेछ ।

२२. पालिकाक्षेत्रमा सार्वजनिक यातायात चल्ने मूल सडक किनारामा रहेका भवनहरूले निर्माण अवधि सकिएपछि शहरको शहरी सौन्दर्यतामा प्रतिकूल असर पर्ने गरी भवन निर्माण गर्दा प्ल◌ाष्टर मात्र गरेर त्यसै राख्न पाउने छैनन् र शहरी सौन्दर्यलाई प्रतिकूल नपर्ने गरी फिनिसिङ गर्नु पर्नेछ । साथै निर्माण अवधि सकिएपछि भवनको छतमा पिल्लर ठड्याइ राख्न पाइने छैन । यसरी राखेमा उक्त पिल्लर भत्काउन लगाउनु पर्नेछ । यस प्रयोजनका लागि चाल◌ु आ.व.को हकमा स्थानीय निकायले निश्चित समय-सीमा तोकी घरधनीलाई मौका प्रदान गर्नु पर्नेछ ।

२३. गाउँपालिकाले आफ्नो गाउँसभाको निर्णयबाट निश्चित टोल वा वडामा भवन संहिता तथा यस मापदण्डको परिधिभित्र रही तोकिएको रंग र डिजाइन, ढाँचा, तल्ला र आकारका भवनहरूमात्र निर्माण गर्नु पर्ने मापदण्ड निर्माण गरी एकरुपता कायम गर्न सक्ने छन् । सार्वजनिक भवनमा रंगहरू प्रयोग गर्दा शहरी विकास मन्त्रालयबाट स्वीकृत गरिएको सार्वजनिक भवनमा प्रयोग हुने रंग सम्बन्धी निर्देशिका २०६९ वमोजिम रंगहरू प्रयोगमा ल्याउनु पर्नेछ ।

२४. यस मापदण्डमा अन्यत्र जुनसुकै कुरा लेखिएतापनि विमानस्थल आसपास निर्माण हुने भवनहरू हवाइ उड्डयन प्राधिकरणले तोकेको मापदण्डको प्रतिकूल हुने गरी निर्माण गर्न पाइने छैन । साथै विमानस्थल सीमा (एयरपोर्ट भित्रका रनवे लगायतका पूर्वाधारलाई संरक्षण गर्न घेरी लगाइएको तारवार) बाट ५०० मीटर आसपासमा १७ मीटर भन्दा अग्ला भवन निर्माण गर्नु परेमा हवाइ उड्डयन प्राधिकरणको सहमति लिइ निर्माण अनुमति प्रदान गर्न सकिने छ ।

२५. अपार्टमेन्ट तथा संयुक्त आवासका भवन तथा सपिङ कम्प्लेक्स, व्यापारि महल, डिपार्टमेन्ट स्टोर आदि ठूला भवनको नक्सा पास गर्दा Emrgency Response Plan समेत नक्साका साथ पेश गर्नु पर्नेछ ।

२६. ख र ग वर्गका भवनको हकमा निर्माण अवधि सकिएपछि तला थप्नका लागि भवन निर्माण अनुमति माग गरिएमा ख वर्गको हकमा Structural Engineer बाट र ग वर्गको हकमा नेपाल इन्जिनियरिङ काउन्सिल दर्ता भएको सिभिल इन्जिनियरबाट सो भवन तला थप गर्न उपयुक्त छ भनि प्रमाणित गरेर मात्रै तला थपको अनुमति प्रदान गर्नु पर्नेछ ।

२७. अव उप्रान्त स्थानीय निकायहरूले स्वीकृत मापदण्डको परिधिमा रही कारणवस स्वीकृति प्रदान गरिएको अवधिभित्र निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा तोकिएको अवधि भित्र भवनको जति भागको निर्माण कार्य सम्पन्न भएको छ सको को निर्माण सम्पन्नताको प्रमाणपत्र प्रदान गर्न सक्नेछन् । यसरी प्रमाण पत्र लिएपछि थप निर्माण गर्न पुनस् अनुमति लिनु पर्नेछ ।

२८. भिरालो जमिनमा भवन निर्माणको डिजाइन गर्दा सुरक्षा सम्बन्धी ध्यान पुर्याइ भवन निर्माण गर्नु पर्नेछ र स्थानीय निकायले सो प्रस्ताव दर्ता गर्नु अघि परीक्षण गरी दर्ता गर्नु पर्नेछ ।

२९. सार्वजनिक वा निजी कुनै पनि प्रकारको पोखरी, ताल, तलैया मासेर भवन निर्माण गर्न पाइने छैन । साथै पानीको मुहानलाई असर पर्ने गरी कुनै प्रकारको संरचना निर्माण गर्न पाइने छैन ।

३०. नदि उकासबाट आएको जमिनमा कुनै सार्वजनिक सडक र सार्वजनिक ढल देखि बाहेकका संरचना निर्माण गर्न पाइने छैन । यस्तो जमिन स्वतस् हरित क्षेत्र घोषणा हुनेछ र उक्त क्षेत्रमा वनस्पति विभाग वा वन मन्त्रालयले सिफारिस गरे अनुसारका बोटविरुवा रोपी हरियाली कायम गरिनेछ ।

३१. अव निर्माण हुने सडकको कुनै पनि बाटोको न्यूनतम चौडाइ ६ मी. हुनु पर्नेछ र नापी तथा मालपोत कार्यालयहरूले सोही बमोजिमले स्रेस्ता, नक्सा तथा अभिलेखहरूमा बाटो कायम गरी यस व्यवस्थाको कार्यान्विनय गर्न लेखि पठाउनु पर्नेछ । यस्ता बाटोमा भवन निर्माण स्वीकृति दिनु केन्द्रबाट कम्तिमा ३ मीटर सडकको क्षेत्राधिकार (RoW) र १.५ मीटर सेटव्याक छाडेर मात्र निर्माण स्वीकृति दिनु पर्नेछ । तर हिमाली र पहाडी जिल्लाका उपत्यका (Valley) एवं समथल भू-भागदेखि बाहेकका भिरालो क्षेत्रमा प्राविधिक रुपमा उक्त चौडाइ कायम गर्न सम्भव नभएमा प्राविधिकको प्रतिवेदनको आधारमा सम्बन्धित स्थानीय निकायको परिषदको निर्णयबाट ४ मीटरमा नघट्ने गरी निर्धारण गर्न सक्नेछ ।

३२. भवनको प्लिन्थको उचाइ बाटोको अधिकार क्षेत्र तथा तोकिएको सेटव्याकलाई हानी नपुग्ने गरी राख्नु पर्नेछ । सडकको अधिकार क्षेत्र अतिक्रमन गरी खुड्कीला, र्‍याम्प आदि निर्माण गरेमा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिन सकिने छैन ।

३३. भवन निर्माण गर्दा १ मीटर भन्दा लामो छज्जा वा वार्दली निर्माण गर्नु परेमा नक्सा पास निवेदन साथ सोको समेत स्ट्रक्चरल डिजाइन पेश गर्नु पर्नेछ । सडक अधिकार र सेटव्याक क्षेत्रमा पर्ने जारी छज्जा, बार्दली वा टप वा अन्य कुनै संरचना निर्माण गर्न पाइने छैन ।

३४. भवन संहिता २०६० अनुसारको भवन निर्माण गर्दा जग्गाको साँध सिमानाबाट न्यूनतम १ मीटर छोडेको मात्र भवनको आइसोलेटेड पिलर जग ((Isolated Colum Footing)) तथा भारवहन गाह्रो निर्माण गर्न पाइनेछैन । तर तोकिएको पुराना तथा घना आवासिय वस्तीका आवासीय घरमा संयुक्त पिलर (Combined Colum Footion) लगायतका इन्जिनियरिङ प्रविधि प्रयोग गरी गर्न वाधा पर्नेछैन ।

३५. यस मार्गदर्शन मातहतमा रही स्थानीय निकायको परिषदले आफ्नो क्षेत्राधिकार भित्र मापदण्ड स्वीकृत गरी लागू गर्दा तोकिएको प्राविधिक समितिको सिफारिस र मन्त्रालयको सहमतीमा आवश्यकता अनुसार FAR कायम गर्न सक्ने छ । स्थानीय निकायको गाउँसभाले निश्चित क्षेत्रमा निश्चित तला र आकार-प्रकारका भवनहरू मात्र निर्माण गर्न पाउने व्यवस्था लागू गर्न सक्नेछ । अर्को निर्णय नभएसम्म साविक वमोजिम FAR कायम हुनेछ ।

३६. गाउँपालिका क्षेत्र भित्र सडक सम्बन्धी ऐन लगायत प्रचलित कानुनले तोकेमा सोही अनुसार र सो नभएमा नगर यातायात गुरुयोजनाले निर्धारण गरे अनुसार सेटव्याक कायम हुनेछ । तर गाउँपालिकाले यस्तो सेटव्याक सडक किनाराबाट १.५ मिटर भन्दा कम हुने गरी निर्धारण गर्ने छैन।

३७. जग्गा उपयोग प्रतिशत र आवासीय भवनको लागि २५० वर्ग मीटर सम्म क्षेत्रफल भएको घडेरीको ७० प्रतिशत र सो भन्दा बढी क्षेत्रफल भएको घडेरीका लागि ६० प्रतिशत र सो भन्दा बढी भवनको भुइतलाले चर्चिने क्षेत्रफल नहुने गी स्वीकृत दिनु पर्नेछ । सरकारी, अर्धसरकारी, सार्वजनिक भवनहरूलाई भवन निर्माण स्वीकृति दिंदा भवनको भुइतलाले चर्चिने क्षेत्रफल जग्गाको क्षेत्रफलको ५० प्रतिशत भन्दा बढी नहुने गरि दिनु पर्नेछ ।

३८. नयाँ बाटो घुम्ति वा मोडको न्युनतम अर्धव्यास बाटोको चौडाइ भन्दा २० प्रतिशतले बढी चौडा भएको हुनु पर्नेछ ।

३९. जतिसुकै तलाका सार्वजनिक र क वर्गका भवन तथा ख वर्गका पाँच तला वा १७ मीटर भन्दा अग्ला वा दश हजार वर्गफिट भन्दा ठूला सवै भवन निर्माण गर्न सहरी विकास वा संघीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परीक्षण गर्नु पर्ने छ ।

४०. अव उप्रान्त न्युनतम १ तल्लाको पूर्ण वा आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिएका भवनलाई मात्र पानी, विजुली, टेलिफोन आदि सार्वजनिक उपयोगिताका सेवाहरू जोड्न सिफारिस गर्न सकिने छ ।

४१. नापी नक्सा वा स्रेस्तामा बाटो कायम नभएका सार्वजनिक जग्गालाई बाटो देखाइ नक्सा पास गर्न पाइने छैन ।

४२. भवनहरूको Structural Analysis Report मा कम्तिमा Structural Engineer वा स्ट्रक्चरल डिजाइनमा अनुभव भएको Civil Engineer ले प्रमाणित गर्नु पर्नेछ ।

४३. साविकमा लागू भएका मापदण्डलाई खुकुलो पार्ने गरी मापदण्ड परिवर्तन गर्न पाइने छैन ।

४४. नक्सा पास गर्दा सेप्टिक ट्याङ्कको व्यवस्था सहित नक्सा पास गर्नु पर्नेछ ।

४५. गाउँपालिकाले आफ्नो स्रोतबाट प्राविधिक जनशक्ति व्यवस्था गर्न नसकेमा जिसस.ले आफ्नो स्रोतबाट वा वैकल्पिक स्रोतबाट प्राविधिक जनशक्तिको व्यवस्था मिलाइ यस मार्गदर्शन कार्यान्वयनमा सहयोग गर्नु पर्नेछ ।

९. मापदण्डले नसमेटिएका अन्य थप मापदण्डः

९.१ अन्य यस मापदण्ड (भवन निर्माण मापदण्ड २०८२, मैवाखोला गाउँपालिका मा नसमेटिएका अन्य विषय वस्तु व्यवस्थाको हकमाः

क. वस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धित आधारभूत मार्गदर्शन २०७२,

ख. भवन निर्माण नमुना मापदण्ड २०७१

ग. काठमाडौ उपत्यका भित्रका नगरपालिका र नगरउन्मुख गाउँपालिकाहरूमा गरिने निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड २०६४ वमोजिम मैवाखोला गाउँपालिकाले आवश्यक परेको खण्डमा आधार मागी कार्य गराउन सकिने ।